

PT City Retail Developments Tbk
dan entitas anaknya/*and its subsidiaries*

Laporan keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2025
dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
beserta laporan auditor independen/
*Consolidated financial statements as of December 31, 2025
and for the year then ended
with independent auditor's report*

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2025
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
BESERTA LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2025
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
WITH INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT**

DAFTAR ISI	Halaman/ Page	TABLE OF CONTENTS
Surat Pernyataan Direksi		<i>Statement Letter of the Board of Directors</i>
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditor's Report</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian.....	1 - 3	<i>Consolidated Statement of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Rugi Komprehensif Lain Konsolidasian.....	4 - 5	<i>Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Loss</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	6	<i>Consolidated Statement of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	7 - 8	<i>Consolidated Statement of Cash Flows</i>
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian.....	9 - 139	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2025
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA (“GRUP”)**

**BOARD OF DIRECTOR’S STATEMENT
REGARDING
THE RESPONSIBILITY FOR
THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2025 AND
FOR THE YEAR THEN ENDED
PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS TBK
AND ITS SUBSIDIARIES (“THE GROUP”)**

Kami, yang bertanda tangan di bawah ini:

We, the undersigned below:

1.	Nama Alamat kantor	Iwan Sanyoto Menara Utara Lantai 8, GD Menara Jamsostek, Jl. Jend. Gatot Subroto No 38, Jakarta Selatan, 12710	Name Office address
	Alamat domisili atau sesuai KTP	Jl. Pancoran Indah III No. 10, Komplek Liga Mas Indah, RT 009,RW 002, Pancoran, Jakarta Selatan	Domicile address or address according to ID
	Nomor telepon Jabatan	(021) 5084-2878 Direktur Utama / <i>President Director</i>	Telephone number Title
2.	Nama Alamat kantor	Hasan Menara Utara Lantai 8, GD Menara Jamsostek, Jl. Jend. Gatot Subroto No 38, Jakarta Selatan, 12710	Name Office address
	Alamat domisili atau sesuai KTP	Jasmine Park Blok J6-1, Plamongan Indah, Demak, Jawa Tengah	Domicile address or address according to ID
	Nomor telepon Jabatan	(021) 5084-2878 Direktur / <i>Director</i>	Telephone number Title

menyatakan bahwa:

declare that:

- | | |
|---|---|
| 1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT City Retail Developments Tbk dan entitas anaknya; | 1. <i>We are responsible for the preparation and presentation of the financial statements of PT City Retail Developments Tbk and its subsidiaries;</i> |
| 2. Laporan keuangan konsolidasian PT City Retail Developments Tbk dan entitas anaknya telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia; | 2. <i>The consolidated financial statements of PT City Retail Developments Tbk and its subsidiaries have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;</i> |
| 3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian PT City Retail Developments Tbk dan entitas anaknya telah dimuat secara lengkap dan benar; dan | 3. a. <i>All information in the consolidated financial statements of PT City Retail Developments Tbk and its subsidiaries have been fully disclosed in a complete and truthful manner; and</i> |
| b. Laporan keuangan konsolidasian PT City Retail Developments Tbk dan entitas anaknya tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material; | b. <i>The consolidated financial statements of PT City Retail Developments Tbk and its subsidiaries do not contain any incorrect information or material fact, nor do they omit any information or material fact;</i> |

City Retail Developments

4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam PT City Retail Developments Tbk dan entitas anaknya.
4. We are responsible for the internal control system of PT City Retail Developments Tbk and its subsidiaries.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement is made truthfully.

Jakarta, 30 Maret/ March 30, 2026



METERAI
TEMPEL
00EADAMX349414273

Iwan Sanyoto

Direktur Utama / *President Director*

Hasan

Direktur / *Director*

The original report included herein is in the Indonesian language.

Laporan Auditor Independen

Laporan No. 00379/2.1505/AU.1/03/1963-1/1/III/2026

Pemegang Saham, Dewan Komisaris, dan Direksi
PT City Retail Developments Tbk

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT City Retail Developments Tbk ("Perusahaan") dan entitas anaknya (secara kolektif disebut sebagai "Grup") terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2025, serta laporan laba rugi dan rugi komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan konsolidasian, termasuk informasi kebijakan akuntansi material.

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian Grup tanggal 31 Desember 2025, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Independent Auditor's Report

Report No. 00379/2.1505/AU.1/03/1963-1/1/III/2026

*The Shareholders and the Boards of Commissioners and Directors
PT City Retail Developments Tbk*

Opinion

We have audited the accompanying consolidated financial statements of PT City Retail Developments Tbk (the "Company") and its subsidiaries (collectively referred to as the "Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as of December 31, 2025, and the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive loss, consolidated statement of changes in equity, and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including material accounting policy information.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as of December 31, 2025, and its consolidated financial performance and cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

The original report included herein is in the Indonesian language.

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

Independent Auditor's Report (continued)

Laporan No. 00379/2.1505/AU.1/03/1963-1/1/III/2026 (lanjutan)

Report No. 00379/2.1505/AU.1/03/1963-1/1/III/2026 (continued)

Basis opini

Basis for opinion

Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia ("IAPI"). Tanggung jawab kami menurut standar tersebut diuraikan lebih lanjut dalam paragraf Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian 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 kami.

We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants ("IICPA"). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's 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 relevant to our audit of the consolidated financial statements in Indonesia, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with such requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Hal audit utama

Key audit matters

Hal audit utama adalah hal-hal yang, menurut pertimbangan profesional kami, merupakan hal yang paling signifikan dalam audit kami atas laporan keuangan konsolidasian periode kini. Hal audit utama tersebut disampaikan dalam konteks audit kami atas laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, dan dalam merumuskan opini kami atas laporan keuangan konsolidasian terkait, dan kami tidak menyatakan suatu opini terpisah atas hal audit utama tersebut. Untuk hal audit utama di bawah ini, penjelasan kami tentang bagaimana audit kami merespons hal tersebut disampaikan dalam konteks tersebut.

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current period. Such key audit matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements taken as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on such key audit matter. For the key audit matter below, our description of how our audit addressed such key audit matter is provided in that context.

The original report included herein is in the Indonesian language.

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

Independent Auditor's Report (continued)

Laporan No. 00379/2.1505/AU.1/03/1963-1/1/III/2026 (lanjutan)

Report No. 00379/2.1505/AU.1/03/1963-1/1/III/2026 (continued)

Hal audit utama (lanjutan)

Key audit matters (continued)

Kami telah memenuhi tanggung jawab yang diuraikan dalam paragraf Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada laporan kami, termasuk sehubungan dengan hal audit utama yang dikomunikasikan di bawah ini. Oleh karena itu, audit kami mencakup pelaksanaan prosedur yang didesain untuk merespons penilaian kami atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian terlampir. Hasil prosedur audit kami, termasuk prosedur yang dilakukan untuk merespons hal audit utama di bawah ini, menyediakan basis bagi opini audit kami atas laporan keuangan konsolidasian terlampir.

We have fulfilled the responsibilities described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements paragraph of our report, including in relation to the key audit matter communicated below. Accordingly, our audit included the performance of procedures designed to respond to our assessment of the risks of material misstatement of the accompanying consolidated financial statements. The results of our audit procedures, including the procedures performed to address the key audit matter below, provide the basis for our audit opinion on the accompanying consolidated financial statements.

Evaluasi atas kendali terhadap PT Nirvana Wastu Pratama

Evaluation of control over PT Nirvana Wastu Pratama

Penjelasan atas hal audit utama:

Description of the key audit matter:

Pada tanggal 31 Desember 2025, Perusahaan, melalui PT City Malls Indonesia, memiliki 32,48% modal saham PT Nirvana Wastu Pratama dan entitas anaknya (secara kolektif disebut sebagai "Grup NWP") dengan nilai tercatat sebesar Rp1,45 triliun. Grup NWP memberikan kontribusi sebanyak 87% dan 83% masing-masing terhadap total aset dan liabilitas konsolidasian Grup pada tanggal 31 Desember 2025, dan sebanyak 95% terhadap total penjualan dan pendapatan jasa dari kontrak dengan pelanggan konsolidasian Grup untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025.

As of December 31, 2025, the Company, through PT City Malls Indonesia, owns 32.48% of the share capital of PT Nirvana Wastu Pratama and its subsidiaries (collectively referred to as "NWP Group") with a carrying amount of Rp1.45 trillion. NWP contributed 87% and 83% to the Group's consolidated total assets and liabilities as of December 31, 2025, respectively, and 95% to the Group's consolidated total sales and service revenues from contracts with customers for the year ended December 31, 2025.

The original report included herein is in the Indonesian language.

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

Independent Auditor's Report (continued)

Laporan No. 00379/2.1505/AU.1/03/1963-1/1/III/2026 (lanjutan)

Report No. 00379/2.1505/AU.1/03/1963-1/1/III/2026 (continued)

Hal audit utama (lanjutan)

Key audit matters (continued)

Evaluasi atas kendali terhadap PT Nirvana Wastu Pratama (lanjutan)

Evaluation of control over PT Nirvana Wastu Pratama (continued)

Penjelasan atas hal audit utama: (lanjutan)

Description of the key audit matter: (continued)

Seperti diuraikan pada Catatan 2c dan 3 atas laporan keuangan konsolidasian terlampir, manajemen melakukan evaluasi atas adanya kendali terhadap Grup NWP dan melakukan konsolidasi atas laporan keuangan konsolidasiannya, dengan mengkaji fakta dan kondisi atas ketiga elemen pengendalian, yaitu memiliki kekuasaan atas NWP dengan mengarahkan aktivitas relevannya, adanya eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatan dengan NWP, dan memiliki kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya di atas untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil. Karena pelaksanaannya merupakan hal yang kompleks dan mensyaratkan pertimbangan signifikan oleh manajemen dan kontribusi yang signifikan dari NWP terhadap laporan keuangan konsolidasian, maka evaluasi atas kendali terhadap NWP ini adalah hal audit utama bagi kami.

As described in Notes 2c and 3 to the accompanying consolidated financial statements, management evaluates the existence of control over NWP and consolidates its consolidated financial statements, by reviewing the facts and circumstances of the three elements of control, namely having power over the NWP by directing its relevant activities, the existence of exposure or rights to variable returns from involvement with NWP, and having the ability to use its power mentioned above to influence the amount of those returns. Because such implementation is complex and requires significant judgment by the management and the significant contribution from the NWP to the consolidated financial statements, the evaluation of controls over NWP is a key audit matter for us.

Respons audit:

Audit response:

Kami memperoleh pemahaman mengenai evaluasi atas kendali terhadap NWP yang disusun oleh manajemen. Kami menguji evaluasi tersebut dengan membandingkan dan menelusuri asumsi dan data yang digunakan pada evaluasi tersebut dengan dokumen hukum, seperti notulen rapat pemegang saham mayoritas dan perjanjian biaya manajemen, catatan dan dokumen keuangan serta analisis kuantitatif atas imbal hasil variabel yang diterima Perusahaan dari NWP. Kami juga mengevaluasi kecukupan pengungkapan terkait atas hal ini pada catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir.

We obtained understanding regarding the evaluation of control over NWP. We tested this evaluation by comparing and tracing the assumptions and data used in the evaluation with legal documents, such as majority shareholders minutes of meetings and agreement related to management fee, financial records and documents as well as a quantitative analysis of the variable returns received by the Company from the NWP. We also evaluated the adequacy of the disclosures related to this matter in the notes to the accompanying consolidated financial statements.

The original report included herein is in the Indonesian language.

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

Independent Auditor's Report (continued)

Laporan No. 00379/2.1505/AU.1/03/1963-1/1/III/2026 (lanjutan)

Report No. 00379/2.1505/AU.1/03/1963-1/1/III/2026 (continued)

Informasi lain

Other information

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam Laporan Tahunan 2025 ("Laporan Tahunan") selain laporan keuangan konsolidasian terlampir dan laporan auditor independen kami. Laporan Tahunan diharapkan akan tersedia bagi kami setelah tanggal laporan auditor independen ini.

Management is responsible for the other information. Other information comprises the information included in the 2025 Annual Report (the "Annual Report") other than the accompanying consolidated financial statements and our independent auditor's report thereon. The Annual Report is expected to be made available to us after the date of this independent auditor's report.

Opini kami atas laporan keuangan konsolidasian terlampir tidak mencakup Laporan Tahunan, dan oleh karena itu, kami tidak menyatakan bentuk keyakinan apapun atas Laporan Tahunan tersebut.

Our opinion on the accompanying consolidated financial statements does not cover the Annual Report, and accordingly, we do not express any form of assurance on the Annual Report.

Sehubungan dengan audit kami atas laporan keuangan konsolidasian terlampir, tanggung jawab kami adalah untuk membaca Laporan Tahunan ketika tersedia dan, dalam melaksanakannya, mempertimbangkan apakah Laporan Tahunan mengandung ketidakkonsistensian material dengan laporan keuangan konsolidasian terlampir atau pemahaman yang kami peroleh selama audit, atau mengandung kesalahan penyajian material.

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

Ketika kami membaca Laporan Tahunan, jika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu kesalahan penyajian material di dalamnya, kami diharuskan untuk mengomunikasikan hal tersebut kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola dan melakukan tindakan yang tepat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

When we read the Annual Report, if we conclude that there is a material misstatement therein, we are required to communicate the matter to those charged with governance and take appropriate actions based on the applicable laws and regulations.

The original report included herein is in the Indonesian language.

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

Independent Auditor's Report (continued)

Laporan No. 00379/2.1505/AU.1/03/1963-1/1/III/2026 (lanjutan)

Report No. 00379/2.1505/AU.1/03/1963-1/1/III/2026 (continued)

Tanggung jawab manajemen dan pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola terhadap laporan keuangan konsolidasian

Responsibilities of management and those charged with governance for the consolidated financial statements

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian tersebut 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.

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the 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.

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.

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 its operations, or has no realistic alternative but to do so.

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

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

The original report included herein is in the Indonesian language.

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

Independent Auditor's Report (continued)

Laporan No. 00379/2.1505/AU.1/03/1963-1/1/III/2026 (lanjutan)

Report No. 00379/2.1505/AU.1/03/1963-1/1/III/2026 (continued)

Tanggung jawab auditor terhadap audit atas laporan keuangan konsolidasian

Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated financial statements

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 independen yang mencakup opini kami. Keyakinan memadai merupakan suatu tingkat keyakinan tinggi, namun bukan merupakan suatu jaminan bahwa audit yang dilaksanakan berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI 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 agregat, dapat diekspektasikan secara wajar akan memengaruhi keputusan ekonomi yang diambil oleh pengguna berdasarkan laporan keuangan konsolidasian tersebut.

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements taken as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an independent 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 established by the IICPA 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.

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

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

- 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 menyediakannya basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya suatu 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 atas pengendalian internal.
- *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 such 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 override of internal control.*

The original report included herein is in the Indonesian language.

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

Independent Auditor's Report (continued)

Laporan No. 00379/2.1505/AU.1/03/1963-1/1/III/2026 (lanjutan)

Report No. 00379/2.1505/AU.1/03/1963-1/1/III/2026 (continued)

Tanggung jawab auditor terhadap audit atas laporan keuangan konsolidasian (lanjutan)

Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated financial statements (continued)

Sebagai bagian dari suatu audit berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, kami menerapkan pertimbangan profesional dan mempertahankan skeptisisme profesional selama audit. Kami juga: (lanjutan)

As part of an audit in accordance with Standards on Auditing established by the IICPA, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also: (continued)

- Memeroleh 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 keefektivitasan pengendalian internal Grup.
 - Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.
 - 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 signifikan atas kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor independen kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan konsolidasian atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor independen kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Grup tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
- *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.*
 - *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 significant 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 independent auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusion is based on the audit evidence obtained up to the date of our independent auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.*

The original report included herein is in the Indonesian language.

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

Independent Auditor's Report (continued)

Laporan No. 00379/2.1505/AU.1/03/1963-1/1/III/2026 (lanjutan)

Report No. 00379/2.1505/AU.1/03/1963-1/1/III/2026 (continued)

Tanggung jawab auditor terhadap audit atas laporan keuangan konsolidasian (lanjutan)

Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated financial statements (continued)

Sebagai bagian dari suatu audit berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, kami menerapkan pertimbangan profesional dan mempertahankan skeptisisme profesional selama audit. Kami juga: (lanjutan)

As part of an audit in accordance with Standards on Auditing established by the IICPA, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also: (continued)

- 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.

- *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.*

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

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our 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 kepada pihak tersebut seluruh hubungan, serta hal-hal lain yang dianggap secara wajar berpengaruh terhadap independensi kami, dan, jika relevan, pengamanan terkait.

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.

The original report included herein is in the Indonesian language.

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

Independent Auditor's Report (continued)

Laporan No. 00379/2.1505/AU.1/03/1963-1/1/III/2026 (lanjutan)

Report No. 00379/2.1505/AU.1/03/1963-1/1/III/2026 (continued)

Tanggung jawab auditor terhadap audit atas laporan keuangan konsolidasian (lanjutan)

Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated financial statements (continued)

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

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

KAP Purwanto Susanti dan Surja

Edward Dharmadi, CPA
Registrasi Akuntan Publik No. AP.1963/*Public Accountant Registration No. AP.1963*

30 Maret 2026/*March 30, 2026*



The original consolidated financial statements included herein are in the Indonesian language.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
FINANCIAL POSITION
As of December 31, 2025
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	Catatan/ Notes	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	684.419.208.639	4,36	824.900.153.782	<i>Cash and cash equivalents</i>
Piutang usaha - pihak ketiga - neto	154.220.017.984	5,13,36	176.085.895.479	<i>Trade receivables - third parties - net</i>
Piutang lain-lain - pihak ketiga - neto	32.006.251.307	5,36	3.432.436.305	<i>Other receivables - third parties - net</i>
Uang muka	721.965.596	8	2.909.372.320	<i>Advances</i>
Persediaan - neto	62.065.195.407	7	61.198.510.468	<i>Inventories - net</i>
Bagian lancar biaya dibayar di muka	28.798.539.609	9	44.326.156.138	<i>Current portion of prepaid expenses</i>
Pajak dibayar di muka	418.278.446.728	20a	442.916.336.656	<i>Prepaid taxes</i>
Aset keuangan lancar lainnya	1.040.190.733.911	6a,13,36,42	1.350.279.136.903	<i>Other current financial assets</i>
TOTAL ASET LANCAR	2.420.700.359.181		2.906.047.998.051	TOTAL CURRENT ASSETS
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Piutang lain-lain - pihak ketiga - neto	77.541.891.901	5,36	83.331.819.348	<i>Other receivables - third parties - net</i>
Uang muka - neto	68.659.110.731	8	111.576.866.749	<i>Advances - net</i>
Aset tetap - neto	296.564.146.342	10	313.313.879.371	<i>Fixed assets - net</i>
Properti investasi - neto	10.783.132.597.300	11,13	10.586.018.922.361	<i>Investment properties - net</i>
Aset hak-guna - neto	4.704.961.572	15	2.697.875.256	<i>Right-of-use assets - net</i>
Aset pajak tangguhan - neto	3.207.563.482	20f	1.984.372.726	<i>Deferred tax assets - net</i>
Aset takberwujud - neto	14.958.557.112	12	22.642.757.593	<i>Intangible assets - net</i>
Biaya dibayar di muka - setelah dikurangi bagian lancar	56.402.209.208	9	61.996.727.788	<i>Prepaid expenses - net of current portion</i>
Aset keuangan tidak lancar lainnya	654.304.540.434	6b,13,36,42	427.444.408.288	<i>Other non-current financial assets</i>
Aset tidak lancar lainnya	4.852.054.771		2.128.579.845	<i>Other non-current assets</i>
TOTAL ASET TIDAK LANCAR	11.964.327.632.853		11.613.136.209.325	TOTAL NON-CURRENT ASSETS
TOTAL ASET	14.385.027.992.034		14.519.184.207.376	TOTAL ASSETS

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian integral dari laporan keuangan konsolidasian ini.

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements.

The original consolidated financial statements included herein are in the Indonesian language.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
FINANCIAL POSITION (continued)
As of December 31, 2025
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	Catatan/ Notes	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
LIABILITAS				LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang usaha - pihak ketiga	51.560.874.811	17,36	68.216.590.836	<i>Trade payable - third parties</i>
Utang lain-lain - pihak ketiga	508.934.141.941	18,36	515.546.836.488	<i>Other payables - third parties</i>
Utang lain-lain - pihak berelasi	47.700.413.251	34,36	46.470.716.879	<i>Other payables - related parties</i>
Utang pajak	56.188.596.909	20c	42.175.364.136	<i>Taxes payables</i>
Beban akrual	195.168.501.495	19,36	242.588.446.023	<i>Accrued expenses</i>
Utang bank jangka pendek	-	13,36	24.175.568.481	<i>Short-term bank loan</i>
Liabilitas imbalan kerja karyawan jangka pendek	34.463.215.350	22,36	37.229.193.494	<i>Short-term employee benefits liabilities</i>
Bagian jangka pendek uang muka penjualan dan pendapatan diterima di muka	253.250.080.756	21	206.447.814.009	<i>Current portion of sales advances and unearned revenues</i>
Utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:		36		<i>Current portion of long-term debts:</i>
Utang bank	446.266.877.694	13	309.903.844.170	<i>Bank loans</i>
Surat utang jangka menengah	749.501.746.510	14	-	<i>Medium term notes</i>
Liabilitas sewa	2.776.221.454	15	2.090.327.169	<i>Lease liabilities</i>
Bagian jangka pendek liabilitas lainnya	18.905.543.086	16	17.614.181.233	<i>Current portion of other liabilities</i>
TOTAL LIABILITAS JANGKA PENDEK	2.364.716.213.257		1.512.458.882.918	TOTAL CURRENT LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON-CURRENT LIABILITIES
Utang usaha - pihak ketiga	9.024.380.121	17,36	-	<i>Trade payable - third parties</i>
Utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:		36		<i>Long-term debts - net of current portion:</i>
Utang bank	6.397.386.168.537	13	6.266.555.864.619	<i>Bank loans</i>
Surat utang jangka menengah	-	14	749.048.456.827	<i>Medium term notes</i>
Liabilitas sewa	1.652.704.067	15,36	464.611.912	<i>Lease liabilities</i>
Uang muka penjualan dan pendapatan diterima di muka - setelah dikurangi bagian jangka pendek	49.233.834.003	21	49.137.439.137	<i>Sales advances and unearned revenues - net of current portion</i>
Uang jaminan sewa	192.772.307.082	16,36	183.473.016.841	<i>Security deposits</i>
Liabilitas pajak tangguhan - neto	43.235.928.699	20f	25.281.492.302	<i>Deferred tax liabilities - net</i>
Liabilitas imbalan kerja karyawan jangka panjang	33.680.425.790	22,36	23.871.015.669	<i>Long-term employee benefits liabilities</i>
Utang lain-lain - pihak ketiga	482.139.978.942	18,36	383.835.308.461	<i>Other payables - third parties</i>
Liabilitas lainnya - setelah dikurangi bagian jangka pendek	23.898.604.639	16	26.889.376.354	<i>Other liabilities - net of current portion</i>
TOTAL LIABILITAS JANGKA PANJANG	7.233.024.331.880		7.708.556.582.122	TOTAL NON-CURRENT LIABILITIES
TOTAL LIABILITAS	9.597.740.545.137		9.221.015.465.040	TOTAL LIABILITIES

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian integral dari laporan keuangan konsolidasian ini.

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements.

The original consolidated financial statements included herein are in the Indonesian language.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
FINANCIAL POSITION (continued)
As of December 31, 2025
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	Catatan/ Notes	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
EKUITAS				EQUITY
EKUITAS YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK				EQUITY ATTRIBUTABLE TO OWNERS OF THE PARENT ENTITY
Modal saham - nilai nominal Rp100 per saham				Share capital - par value Rp100 per share
Modal dasar - 88.000.000.000 saham				Authorized - 88,000,000,000 shares
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 22.198.871.804 saham	2.219.887.180.400	24	2.219.887.180.400	Issued and fully paid - 22,198,871,804 shares
Tambahan modal disetor - neto	51.451.761.546	25	51.451.761.546	Additional paid-in capital - net
Selisih transaksi ekuitas dengan kepentingan nonpengendali	292.449.603.868	1d	292.449.603.868	Difference in value of equity transactions with non-controlling interests
Saldo laba (defisit) Telah ditentukan penggunaannya	1.000.000.000		1.000.000.000	Retained earnings (deficit) Appropriated
Defisit	(863.543.507.124)		(663.433.452.233)	Deficit
Penghasilan komprehensif lain	2.865.297.069		(335.468.344)	Other comprehensive income
TOTAL	1.704.110.335.759		1.901.019.625.237	TOTAL
KEPENTINGAN NONPENGENDALI	3.083.177.111.138	23	3.397.149.117.099	NON-CONTROLLING INTERESTS
TOTAL EKUITAS	4.787.287.446.897		5.298.168.742.336	TOTAL EQUITY
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	14.385.027.992.034		14.519.184.207.376	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian integral dari laporan keuangan konsolidasian ini.

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements.

The original consolidated financial statements included herein are in the Indonesian language.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN LABA RUGI DAN RUGI
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal 31 Desember 2025
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
PROFIT OR LOSS AND
OTHER COMPREHENSIVE LOSS
For the Year Ended December 31, 2025
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

Tahun yang Berakhir pada tanggal 31 Desember/
Year Ended December 31,

	2025	Catatan/ Notes	2024	
PENJUALAN DAN PENDAPATAN JASA	1.517.184.559.948	26	1.305.018.905.651	SALES AND SERVICE REVENUES
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN PENDAPATAN JASA	(759.275.693.145)	27	(689.913.896.871)	COST OF SALES AND SERVICE REVENUES
LABA BRUTO	757.908.866.803		615.105.008.780	GROSS PROFIT
Beban pemasaran	(32.756.774.901)	28	(24.606.337.410)	Marketing expenses General and
Beban umum dan administrasi	(293.560.733.083)	29	(264.024.887.908)	administrative expenses
Keuntungan (kerugian) selisih kurs - neto	(88.464.886.650)		(83.862.679.025)	Gain (loss) on forex - net
Pembalikan (kerugian) atas penurunan nilai - neto	42.302.393	5,7,8,11	(10.174.979.699)	Reversal of (loss on) impairment - net
Pendapatan (beban) operasi lainnya - neto	(25.499.651.645)	30	(34.179.106.798)	Other operating income (expenses) - net
LABA USAHA	317.669.122.917		198.257.017.940	INCOME FROM OPERATIONS
Pendapatan keuangan	80.274.278.099	31	71.676.219.688	Finance income
Biaya keuangan	(724.437.142.706)	32	(630.484.088.781)	Finance costs
RUGI SEBELUM BEBAN PAJAK FINAL DAN BEBAN PAJAK PENGHASILAN	(326.493.741.690)		(360.550.851.153)	LOSS BEFORE FINAL TAX EXPENSES AND INCOME TAX EXPENSES
Beban pajak final	(134.135.947.614)	20d	(110.990.377.572)	Final tax expenses
RUGI SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	(460.629.689.304)		(471.541.228.725)	LOSS BEFORE INCOME TAX EXPENSES
Beban pajak penghasilan - neto	(59.494.178.553)	20e	(33.043.196.033)	Income tax expenses - net
RUGI TAHUN BERJALAN	(520.123.867.857)		(504.584.424.758)	LOSS 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 translasi mata uang asing	10.686.551.440		(5.357.693.891)	Foreign currency translation adjustment
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:				Item that will not be reclassified to profit or loss:
Pengukuran kembali atas program imbalan pasti	(2.342.128.207)	22	1.279.945.536	Remeasurements of defined benefit plans
Pajak penghasilan terkait	898.149.185	20d	(53.665.125)	Related income tax
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN TAHUN BERJALAN SETELAH PAJAK	9.242.572.418		(4.131.413.480)	OTHER COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR AFTER TAX
TOTAL RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	(510.881.295.439)		(508.715.838.238)	TOTAL COMPREHENSIVE LOSS FOR THE YEAR

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian integral dari laporan keuangan konsolidasian ini.

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements.

The original consolidated financial statements included herein are in the Indonesian language.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN LABA RUGI DAN RUGI
KOMPREHENSIF LAIN
KONSOLIDASIAN (lanjutan)
Untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal 31 Desember 2025
(Disajikan dalam Rupiah, Kecuali
Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
PROFIT OR LOSS AND
OTHER COMPREHENSIVE
LOSS (continued)
For the Year Ended December 31, 2025
(Expressed in Indonesian Rupiah, Unless
Otherwise Stated)**

		Tahun yang Berakhir pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
		2025	Catatan/ Notes	2024
Rugi tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				
Pemilik entitas induk		(200.110.054.891)		(194.702.814.023)
Kepentingan nonpengendali		(320.013.812.966)		(309.881.610.735)
TOTAL		(520.123.867.857)		(504.584.424.758)
Total rugi komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				
Pemilik entitas induk		(196.909.289.478)		(195.966.652.652)
Kepentingan nonpengendali		(313.972.005.961)		(312.749.185.586)
TOTAL		(510.881.295.439)		(508.715.838.238)
Rugi per saham dasar yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		(9,01)	33	(8,77)

Loss for the year attributable to:
Owners of the parent entity
Non-controlling interests

TOTAL

Total comprehensive loss for the year attributable to:
Owners of the parent entity
Non-controlling interests

TOTAL

Basic loss per share attributable to owners of the parent entity

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian integral dari laporan keuangan konsolidasian ini.

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements.

The original consolidated financial statements included herein are in the Indonesian language.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2025
(Disajikan dalam Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
For the Year Ended December 31, 2025
(Expressed in Indonesian Rupiah, Unless Otherwise Stated)**

Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk/Equity attributable to Owners of the Parent Entity

Catatan/ Notes	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh/ Issued and Fully Paid Share Capital	Tambahannya Disetor - Neto/ Additional Paid-in Capital - Net	Selisih Transaksi Ekuitas dengan Kepentingan Nonpengendali/ Difference in Value of Equity Transactions with Non-controlling Interests	Saldo Laba (Defisit)/ Retained Earnings (Deficit)		Penghasilan Komprehensif Lain/ Other Comprehensive Income		Jumlah/ Total	Kepentingan Nonpengendali/ Non-controlling Interests	Jumlah Ekuitas/ Total Equity	
				Telah Ditetapkan Penggunaannya/ Appropriated	Defisit/Deficit	Pengukuran Kembali atas Program Imbalan Pasti/ Remeasurements of Defined Benefit Plans	Penyesuaian Translasi Mata Uang Asing/ Foreign Currency Translation Adjustment				
Saldo, 1 Januari 2024	2.219.887.180.400	51.451.761.546	292.457.800.199	1.000.000.000	(468.730.638.210)	966.939.417	(38.569.132)	2.096.994.474.220	3.709.890.106.354	5.806.884.580.574	Balance, January 1, 2024
Penerbitan saham baru - entitas anak NWP	1d	-	(8.196.331)	-	-	-	-	(8.196.331)	8.196.331	-	Issuance of share - subsidiaries of NWP
Total rugi komprehensif tahun berjalan	-	-	-	-	(194.702.814.023)	398.248.572	(1.662.087.201)	(195.966.652.652)	(312.749.185.586)	(508.715.838.238)	Total comprehensive loss for the year
Saldo, 31 Desember 2024	2.219.887.180.400	51.451.761.546	292.449.603.868	1.000.000.000	(663.433.452.233)	1.365.187.989	(1.700.656.333)	1.901.019.625.237	3.397.149.117.099	5.298.168.742.336	Balance, December 31, 2024
Total rugi komprehensif tahun berjalan	-	-	-	-	(200.110.054.891)	(1.328.460.503)	4.529.225.916	(196.909.289.478)	(313.972.005.961)	(510.881.295.439)	Total comprehensive loss for the year
Saldo, 31 Desember 2025	2.219.887.180.400	51.451.761.546	292.449.603.868	1.000.000.000	(863.543.507.124)	36.727.486	2.828.569.583	1.704.110.335.759	3.083.177.111.138	4.787.287.446.897	Balance, December 31, 2025

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian integral dari laporan keuangan konsolidasian ini.

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements.

The original consolidated financial statements included herein are in the Indonesian language.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
For the Year Ended
December 31, 2025
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

Tahun yang Berakhir pada tanggal 31 Desember/
Year Ended December 31,

	2025	Catatan/ Notes	2024	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan	1.579.200.586.301		1.309.603.180.892	Cash receipts from customers
Pembayaran untuk:				Payments for:
Pemasok dan beban usaha	(683.653.918.042)		(627.066.191.123)	Suppliers and operating expenses
Gaji dan tunjangan karyawan	(190.544.789.942)		(183.315.203.149)	Salaries and employee benefits
Penerimaan dari pendapatan keuangan dan <i>hedging</i>	41.901.590.660		56.776.155.455	Receipts from finance income and hedging
Peningkatan (penurunan) utang lain-lain pihak ketiga	9.709.000.000		(73.794.700.000)	Increasing (decreasing) of other payable from third parties
Penerimaan atas uang klaim asuransi	7.013.164.605		4.272.585.758	Cash receipt from insurance claim
Pembayaran beban bunga	(608.319.780.009)		(548.851.718.262)	Payments of interest expenses
Pembayaran pajak final	(137.132.312.300)		(106.620.309.893)	Payments of final tax
Pembayaran pajak penghasilan	(49.356.362.282)		(21.251.709.384)	Payments of income taxes
Penerimaan atas taksiran tagihan pajak dan imbalan bunga	-	20b	20.111.710.503	Cash receipts from claim for tax refund and interest
Kas Neto yang Digunakan untuk Aktivitas Operasi	(31.182.821.009)		(170.136.199.203)	Net Cash Used in Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Penerimaan hasil penjualan aset tetap	41.000.000	10	198.603.604	Proceeds from sales of fixed assets
Perolehan properti investasi	(420.853.030.540)	11,38	(989.292.214.995)	Acquisitions of investment properties
Penambahan piutang lain-lain - pihak ketiga	(15.400.000.000)	5	(17.100.000.000)	Increase in other receivables - third parties
Perolehan aset tetap	(8.298.949.254)	10,38	(15.193.403.140)	Acquisitions of fixed assets
Penambahan uang muka untuk konstruksi properti investasi	(4.317.223.502)	8,38	(36.044.177.780)	Increase in advance for constructions of investment properties
Perolehan aset takberwujud	(847.913.998)	12,38	(3.988.487.100)	Acquisitions of intangible assets
Penambahan uang muka pembelian tanah, proyek, dan aset tetap	(751.243.885)	8	(425.962.404)	Increase in advance for purchase of land, project, and fixed asset
Penerimaan uang jaminan	-	6	9.505.000.000	Proceeds from security deposit
Kas Neto yang Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(450.427.361.179)		(1.052.340.641.815)	Net Cash Used in Investing Activities

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian integral dari laporan keuangan konsolidasian ini.

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements.

The original consolidated financial statements included herein are in the Indonesian language.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN (lanjutan)
Untuk Tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
CASH FLOWS (continued)
For the Year Ended December 31, 2025
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

Tahun yang Berakhir pada tanggal 31 Desember/
Year Ended December 31,

	2025	Catatan/ Notes	2024	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan utang bank	1.283.922.802.557	13,38	2.908.750.573.015	<i>Proceeds from bank loans</i>
Penerimaan (penempatan) bank yang dibatasi penggunaannya	140.456.278.900	6,38	(117.435.189.325)	<i>Receipt (placement) of restricted cash in bank</i>
Penerimaan atas pinjaman kepada pihak ketiga	67.516.341.865		56.655.110.809	<i>Receipts of loan from third party</i>
Pembayaran utang bank	(1.119.195.083.832)	13	(1.540.454.140.203)	<i>Payments of bank loans</i>
Pembayaran biaya transaksi	(26.601.365.514)	38	(55.570.490.539)	<i>Payments of transaction costs</i>
Pembayaran liabilitas sewa	(4.644.669.080)	15,38	(9.280.256.916)	<i>Payments of lease liabilities</i>
Penerimaan (pembayaran) atas pinjaman dari pihak berelasi	(1.842.076.511)		21.509.677.127	<i>Receipts (payment) of loan from related party</i>
Kas Neto yang Diperoleh Dari Aktivitas Pendanaan	339.612.228.385		1.264.175.283.968	Net Cash Provided by Financing Activities
KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN SETARA KAS	(141.997.953.803)		41.698.442.950	NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
PENGARUH PERUBAHAN SELISIH KURS MATA UANG ASING TERHADAP KAS DAN SETARA KAS	1.517.008.660		(6.037.314.565)	EFFECT OF CHANGES IN FOREIGN EXCHANGE RATE ON CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	824.900.153.782		789.239.025.397	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	684.419.208.639	4	824.900.153.782	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR

Tambahan informasi arus kas diungkapkan dalam Catatan 38.

Supplemental cash flows information is presented in Note 38.

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian integral dari laporan keuangan konsolidasian ini.

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

1. UMUM

a. Pendirian Perusahaan

PT Nirvana Development Tbk (“Perusahaan”) didirikan berdasarkan Akta Notaris P. Sutrisno A. Tampubolon, S.H., M.Kn., No. 43 tanggal 18 Desember 2003. Akta pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C-10765.HT.01.01.TH. 2004 tanggal 30 April 2004 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 9848 tanggal 1 Oktober 2004, Tambahan No. 79. Berdasarkan Akta Notaris Humberg Lie, S.H., S.E M.Kn., No. 65 tanggal 14 Mei 2018, Perusahaan merubah nama dari PT Nirvana Development Tbk menjadi PT City Retail Developments Tbk. Perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0010593.AH.01.02 Tahun 2018 tanggal 14 Mei 2018.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Notaris Yulia, S.H. No. 109 tanggal 24 September 2020 mengenai perubahan anggaran dasar terkait maksud, tujuan dan kegiatan usaha Perusahaan. Perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU- 0070797.AH.01.02.Tahun 2020 tanggal 15 Oktober 2020.

Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan bergerak dalam bidang pembangunan, jasa, perdagangan, perindustrian dan investasi. Kegiatan usaha Perusahaan, melalui entitas anaknya, bergerak dalam bidang pembangunan, penyewaan, pengelolaan atas pusat perbelanjaan dan pengelolaan hotel.

1. GENERAL

a. Establishment of the Company

PT Nirvana Development Tbk (the “Company”) was established based on Notarial Deed No. 43 of P. Sutrisno A. Tampubolon, S.H., M.Kn., dated December 18, 2003. The Deed of establishment had been approved by the Minister of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. C-10765.HT.01.01.TH. 2004 dated April 30, 2004 and was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 9848 dated October 1, 2004, Supplement No. 79. Based on Notarial Deed No. 65 of Humberg Lie, S.H., S.E M.Kn., dated May 14, 2018, the Company changed its name from PT Nirvana Development Tbk to PT City Retail Developments Tbk. This change has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0010593.AH.01.02 Tahun 2018 dated May 14, 2018.

The Company’s Articles of Association has been amended several times, the latest amended was covered by Notarial Deed of Yulia, S.H. No. 109 dated September 24, 2020, concerning the amendment of the Company’s purposes, objectives and business activities. This amendment has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0070797.AH.01.02.Tahun 2020 dated October 15, 2020.

As stated in Article 3 of the Company’s Articles of Association, the scope of its activities comprises construction, service, trading, industry and investment. The Company, through its subsidiaries, is engaged in building construction, rental, shopping malls and hotel’s management.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

1. UMUM (lanjutan)

a. Pendirian Perusahaan (lanjutan)

Perusahaan berdomisili di Jakarta dan berlokasi di Menara Jamsostek lantai 8, Jalan Gatot Subroto Kav. 38, Jakarta Selatan, dan entitas-entitas anak berdomisili di beberapa lokasi antara lain, Jakarta, Bandar Lampung, Bandung, Bekasi, Bengkulu, Binjai, Bogor, Bojonegoro, Bondowoso, Bontang, Cianjur, Cikarang, Cilacap, Cilegon, Cirebon, Denpasar, Depok, Dumai, Garut, Gorontalo, Indramayu, Kapuas, Kendari, Ketapang, Medan, Palangkaraya, Palu, Pangkal Pinang, Pangkalan Bun, Prabumulih, Purwakarta, Sampit, Semarang, Singapura, Solo, Sorong, Sukabumi, Sukoharjo, Tangerang, Tanjung Pinang, Tasikmalaya, Tuban, dan Yogyakarta. Perusahaan mulai beroperasi komersial pada tahun 2009.

PT Orion Global Development adalah entitas induk Perusahaan dan juga merupakan entitas induk terakhir dari Perusahaan dan Entitas Anaknya (selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai "Grup").

b. Penyelesaian Laporan Keuangan Konsolidasian

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, yang telah diselesaikan dan disetujui untuk diterbitkan oleh Direksi Perusahaan pada tanggal 30 Maret 2026.

c. Penawaran Umum Efek Perusahaan

Pada tanggal 31 Agustus 2012, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan ("BAPEPAM-LK") sekarang Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") dalam suratnya No. S-10537/BL/2012 untuk melakukan penawaran umum perdana 6.000.000.000 saham Perusahaan dengan nilai nominal Rp100 per saham kepada masyarakat dengan harga penawaran sebesar Rp105 per saham dan disertai dengan 4.200.000.000 Waran I yang melekat pada saham yang dikeluarkan dan diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi pemegang saham dengan harga pelaksanaan waran Rp110 yang mulai berlaku mulai tanggal 13 Maret 2013 sampai dengan 11 September 2015. Pada tanggal 13 September 2012, saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

1. GENERAL (continued)

a. Establishment of the Company (continued)

The Company is domiciled in Jakarta and located in Menara Jamsostek, 8th floor, Jalan Gatot Subroto Kav. 38, South Jakarta, and its subsidiaries are domiciled in several locations, among others, Jakarta, Bandar Lampung, Bandung, Bekasi, Bengkulu, Binjai, Bogor, Bojonegoro, Bondowoso, Bontang, Cianjur, Cikarang, Cilacap, Cilegon, Cirebon, Denpasar, Depok, Dumai, Garut, Gorontalo, Indramayu, Kapuas, Kendari, Ketapang, Medan, Palangkaraya, Palu, Pangkal Pinang, Pangkalan Bun, Prabumulih, Purwakarta, Sampit, Semarang, Singapura, Solo, Sorong, Sukabumi, Sukoharjo, Tangerang, Tanjung Pinang, Tasikmalaya, Tuban, and Yogyakarta. The Company started its commercial operation in 2009.

PT Orion Global Development is the parent entity of the Company and is also the ultimate parent entity of the Company and its Subsidiaries (collectively referred to hereafter as the "Group").

b. Completion of the Consolidated Financial Statements

The management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with Indonesia Financial Accounting Standards which were completed and authorized for issuance by the Company's Directors on March 30, 2026.

c. The Company's Public Offering

On August 31, 2012, the Company obtained the effective statement from the Chairman of the Capital Market and Financial Institution Supervisory Agency ("BAPEPAM-LK"), currently as Financial Services Authority ("OJK") in its letter No. S-10537/BL/2012 for the initial public offering of 6,000,000,000 shares of the Company with par value of Rp100 per share to public with offering price at Rp105 per share and simultaneously the issuance of 4,200,000,000 Warrants I accompanying the new shares issued, which were granted free as an incentive for the shareholders at an exercise price of Rp110 which is effective starting on March 13, 2013, up to September 11, 2015. These shares were listed on the Indonesia Stock Exchange on September 13, 2012.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Struktur Grup

Laporan keuangan konsolidasian mencakup akun-akun entitas anak, dimana Perusahaan mempunyai pengendalian, baik langsung maupun tidak langsung, sebagai berikut:

Nama Entitas Anak/ Name of Subsidiaries	Domisili/ Domicile	Kegiatan Usaha/ Principal Activity	Mulai Beroperasi/ Start of Commercial Operations	Persentase (%) Kepemilikan 31 Desember/ Percentage (%) of Ownership December 31,		Total Aset Sebelum Eliminasi 31 Desember/ Total Assets Before Elimination December 31,	
				2025	2024	2025	2024
Kepemilikan saham secara langsung/Direct ownership							
<u>Belum beroperasi/Non-operating</u>							
PT City Malls Indonesia ("CMI")	Jakarta	a	-	99,99	99,99	13.160.225.446.494	13.345.468.662.921
PT Nuansa Citra Persona ("NCP")	Jakarta	d	-	99,80	99,80	1.187.554.550.938	1.142.845.938.222
Kepemilikan saham secara tidak langsung melalui PT City Malls Indonesia/Indirect ownership through PT City Malls Indonesia							
<u>Belum beroperasi/Non-operating</u>							
PT Nirvana Infrastructure ("NI")	Jakarta	d	-	99,98	99,98	668.566.542.088	657.079.288.665
<u>Beroperasi/Operating</u>							
PT Nirvana Wastu Pratama ("NWP")	Jakarta	c	2014	32,48	32,48	12.462.537.556.642	12.657.922.293.143
Kepemilikan saham secara tidak langsung melalui PT Nuansa Citra Pesona/Indirect ownership through PT Nuansa Citra Pesona							
<u>Belum beroperasi/Non-operating</u>							
PT Wahana Cipta Persadajaya ("WCP")	Jakarta	d	-	99,99	99,99	772.482.344.610	759.065.926.138
Kepemilikan saham secara tidak langsung melalui PT Nirvana Infrastructure/Indirect ownership through PT Nirvana Infrastructure							
<u>Belum beroperasi/Non-operating</u>							
PT Genta Nirvana Mahaputra ("GNM")	Jakarta	c	-	99,44	99,44	60.192.448.038	60.143.398.038
<u>Beroperasi/Operating</u>							
PT Tristar Land ("TL")	Sukoharjo	c	2013	99,82	99,82	305.672.034.148	300.526.482.472
Kepemilikan saham secara tidak langsung melalui PT Nirvana Wastu Pratama/Indirect ownership through PT Nirvana Wastu Pratama							
<u>Belum beroperasi/Non-operating</u>							
PT Nirvana Wastu Prasista							
Rahardja ("NWPPras")	Jakarta	d	-	100,00	100,00	2.704.781.805.158	2.552.641.359.072
NWP Retail Pte., Ltd. ("NWPPrer")	Singapura	n	-	100,00	100,00	926.707.160.879	963.936.576.349
PT Bimantara Danar Dipta ("BDD")	Cilacap	l	-	100,00	100,00	61.652.117.981	61.479.145.687
PT Nirvana Wastu Kastara							
Kasyapi ("NWKK")	Purwakarta	d	-	100,00	100,00	49.361.737.277	49.473.687.140
PT Nirvana Wastu Gunaadhy							
Jayendra ("NWKJ")	Bojonegoro	d	-	100,00	100,00	27.912.333.861	27.864.216.542
PT Tunas Mitra Usaha ("TMU")	Cirebon	d	-	100,00	100,00	11.700.370.190	15.523.899.583
PT Nirvana Wastu Anargya							
Kastara ("NWK")	Bandung	d	-	100,00	100,00	10.099.821.315	10.100.321.194
PT Nirvana Wastu Kencana ("NWK")	Jakarta	g	-	99,90	99,90	10.551.734.109	10.103.629.757
PT Nirvana Wastu Karya							
Pratama ("NWKPr")	Cikarang	d	-	100,00	100,00	11.395.130.458	19.974.883.940
PT Mahitalla Willis Amerta ("MWA")	Indramayu	l	-	100,00	100,00	10.000.000.000	10.000.000.000
PT Wipala Madang Utama ("WPM")	Bogor	l	-	100,00	100,00	2.480.071.282	2.480.071.282
PT Yodya Megah Karta ("YDMK")	Yogyakarta	o	-	100,00	100,00	2.473.900.769	2.473.900.769
PT Yoja Megah Karta ("YJMK")	Yogyakarta	l	-	100,00	100,00	2.473.900.769	2.473.900.769
PT Sentrayasa Karya Bilang ("SKB")	Jakarta	l	-	-	100,00	-	2.470.790.769
PT Anantara Bengawan Harja ("ABH")	Solo	l	-	100,00	100,00	2.456.850.769	2.456.850.769
PT Narendra Daksa Lestari ("NDL")	Palangkaraya	l	-	100,00	100,00	2.312.828.782	2.313.340.003
PT Abhinaya Badasa Badi ("ABB")	Pangkal Pinang	l	-	100,00	100,00	296.527.927	297.034.162
PT Nirvana Wastu Narthana ("NWN")	Jakarta	d	-	100,00	100,00	48.451.086	148.873.785
PT Nirvana Wastu Manggala Laksita ("NWM")	Cilegon	d	-	100,00	100,00	14.959.813	115.443.745
PT Adhinata Sangkara Pratama ("ASP")	Kapuas	e	-	-	100,00	-	81.147.437
PT Nirvana Wastu Mahardika ("NWM")	Depok	d	-	100,00	100,00	68.647.437	68.647.437
PT Nirvana Wastu Danapati Garwita ("NWDG")	Tasikmalaya	d	-	100,00	100,00	15.053.891	65.627.426
PT Nirvana Wastu Pastika Prabadwipa ("NWPP")	Jakarta	d	-	100,00	100,00	48.399.260	48.999.260

1. GENERAL (continued)

d. The Group's Structure

The consolidated financial statements include the accounts of subsidiaries, for which the Company has control either directly or indirectly as follows:

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Struktur Grup (lanjutan)

Laporan keuangan konsolidasian mencakup akun-akun entitas anak, dimana Perusahaan mempunyai pengendalian, baik langsung maupun tidak langsung, sebagai berikut: (lanjutan)

1. GENERAL (continued)

d. The Group's Structure (continued)

The consolidated financial statements include the accounts of subsidiaries, for which the Company has control either directly or indirectly as follows: (continued)

Nama Entitas Anak/ Name of Subsidiaries	Domisili/ Domicile	Kegiatan Usaha/ Principal Activity	Mulai Beroperasi/ Start of Commercial Operations	Persentase (%) Kepemilikan 31 Desember/ Percentage (%) of Ownership December 31,		Total Aset Sebelum Eliminasi 31 Desember/ Total Assets Before Elimination December 31,	
				2025	2024	2025	2024
Kepemilikan saham secara tidak langsung melalui PT Nirvana Wastu Pratama (lanjutan)/Indirect ownership through PT Nirvana Wastu Pratama (continued)							
Beroperasi/Operating							
PT Pejabat Semesta Raya ("PSR")	Jakarta	l	2020	100,00	100,00	1.148.186.824.696	1.200.886.887.776
PT Karya Bersama Takarob ("KBT")	Cirebon	f	2008	100,00	100,00	988.173.940.090	994.586.747.000
PT Nirvana Wastu Jaya Pratama ("NWJP")	Semarang	d	2023	86,16	86,16	722.500.015.411	749.479.516.664
PT Nirvana Wastu Amerta ("NWA")	Depok Prabumulih	g	2020	100,00	100,00	546.517.089.642	613.887.410.266
PT Kalingga Murda ("KM")	Baturaja, Lahat	g	2016	100,00	100,00	792.000.594.627	584.801.786.591
PT Kalingga Murda Pratama ("KMP")	Kendari	g	2022	100,00	100,00	580.238.929.364	571.002.741.757
PT Prawara Ranajaya Catra ("PRC")	Jakarta	l	2021	100,00	100,00	498.481.672.023	501.868.290.331
PT Primerindo Kencana ("PK")	Gorontalo	g	2011	100,00	100,00	391.605.077.051	395.707.194.751
PT Dwimegah Miri Sentosa ("DMS")	Depok	l	2022	100,00	100,00	382.485.770.240	391.491.709.295
PT Danadipa Aluwung ("DA")	Sampit	g	2014	100,00	100,00	381.434.318.744	376.936.109.831
PT Nirvana Wastu Sagara Bhadraka ("NWSB")	Cilegon	d	2019	100,00	100,00	322.165.465.474	343.248.731.879
PT Binjai Hatua Makmur ("BHM")	Binjai	l	2020	100,00	100,00	330.458.867.010	337.917.670.388
PT Polonia Anugerah Jaya ("PAJ")	Medan	k	2018	100,00	100,00	298.953.349.844	300.457.545.135
PT Nirvana Wastu Prawara Radika ("NWPRdk")	Garut	d	2024	100,00	100,00	305.569.476.894	315.754.369.968
PT Sekala Braha Semesta ("SBS")	Bandar Lampung	l	2020	100,00	100,00	231.229.630.984	270.904.903.603
PT Paramarta Rolas Jaya ("PRJ")	Dumai	j	2019	100,00	100,00	221.693.460.717	227.122.447.462
PT Dhanika Sejahtera Makmur ("DSM")	Denpasar	l	2020	100,00	100,00	206.838.685.731	221.990.950.186
PT Grahita Dana ("GD")	Cirebon	g	2014	100,00	100,00	231.491.423.899	221.825.023.465
PT Nirvana Wastu Utama ("NWU")	Sukabumi	d	2016	100,00	100,00	208.800.386.458	215.065.202.934
PT Nirvana Wastu Pradana ("NWPR")	Cianjur	d	2016	100,00	100,00	207.757.846.830	213.915.779.822
PT Adhiwangsa Satata Ekatra ("ASE")	Depok	l	2020	100,00	100,00	200.366.174.483	200.418.133.170
PT Tarangga Hanasta ("TH")	Ketapang	g	2015	100,00	100,00	190.838.573.426	194.515.142.757
PT Palu Graha Sejahtera ("PGS")	Palu	b	2014	68,00	68,00	181.668.690.800	190.405.339.536
PT Anggaraksa Lokeswara ("AL")	Bontang	g	2022	100,00	100,00	269.189.597.379	181.892.161.210
PT Nirvana Wastu Usaha Karya ("NWUK")	Tuban	g	2025	100,00	100,00	239.762.686.106	72.105.386.426
PT Tirta Anugrah Buana ("TAB")	Bondowoso	g	2022	100,00	100,00	126.191.032.044	131.279.060.598
PT Buana Baru Prima ("BBP")	Pangkalan Bun	g	2013	100,00	100,00	122.712.972.947	119.447.889.704
PT Prabangkara Sangkara ("PS")	Kapuas	g	2016	100,00	100,00	102.898.301.287	104.775.414.163
PT Lintang Buwana Ekatra ("LBE")	Depok	o	2022	100,00	100,00	100.753.402.646	107.761.912.606
PT Aneka Jayausaha Maju Terus ("AJUMT")	Jakarta	h	2011	100,00	100,00	35.647.814.094	38.578.013.395
PT Melia Arjuna Bejana ("MAB")	Bogor	d	2016	100,00	100,00	25.993.154.891	27.235.650.724
PT Kalingga Kara Daneswara ("KKD")	Prabumulih	m	2020	100,00	100,00	13.021.879.671	11.846.044.515
PT Adhirajasa Hanasta Pratama ("AHP")	Ketapang	e	2019	100,00	100,00	8.795.455.630	10.034.319.902
Tahap pengembangan/Development stage							
PT Gardapati Sahardaya ("GS")	Tanjung Pinang	g	-	100,00	100,00	123.232.160.070	123.488.157.603
PT Nirvana Wastu Jaya ("NWJ")	Sorong	d	-	100,00	100,00	117.812.429.286	117.819.606.802
PT Nirvana Wastu Kusuma ("NWKus")	Cilegon	g	-	100,00	100,00	40.940.815.907	40.955.568.837
PT Nirvana Wastu Karya Utama ("NWKU")	Bengkulu	g	-	100,00	100,00	22.487.226.975	22.465.286.755
PT Kalingga Murda Raja ("KMR")	Indramayu	d	-	100,00	100,00	140.522.174	149.370.280

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Struktur Grup (lanjutan)

Laporan keuangan konsolidasian mencakup akun-akun entitas anak, dimana Perusahaan mempunyai pengendalian, baik langsung maupun tidak langsung, sebagai berikut: (lanjutan)

1. GENERAL (continued)

d. The Group's Structure (continued)

The consolidated financial statements include the accounts of subsidiaries, for which the Company has control either directly or indirectly as follows: (continued)

Nama Entitas Anak/ Name of Subsidiaries	Domisili/ Domicile	Kegiatan Usaha/ Principal Activity	Mulai Beroperasi/ Start of Commercial Operations	Persentase (%) Kepemilikan 31 Desember/ Percentage (%)		Total Aset Sebelum Eliminasi 31 Desember/ Total Assets Before Elimination December 31,	
				2025	2024	2025	2024
Kepemilikan saham secara tidak langsung melalui PT Primerindo Kencana/Indirect ownership through PT Primerindo Kencana							
<u>Belum beroperasi/Non-operating</u>							
PT Primerindo Sejahtera ("PSJ")	Gorontalo	i	-	100,00	100,00	49.254.139.438	10.200.169.146
Kepemilikan saham secara tidak langsung melalui PT Primerindo Sejahtera/Indirect ownership through PT Primerindo Sejahtera							
<u>Belum beroperasi/Non-operating</u>							
PT Mahawira Rajendra Jaya("MRJ")	Dumai	j	-	99,00	99,00	100.000.000	100.000.000
Kepemilikan saham secara tidak langsung melalui PT Nirvana Wastu Prasista Rahardja/Indirect ownership through PT Nirvana Wastu Prasista Rahardja							
<u>Belum beroperasi/Non-operating</u>							
BNWP Cella Holding Pte. Ltd. ("BNWP")	Singapura	n	-	95,20	95,20	2.627.668.667.625	2.552.478.976.055
Kepemilikan saham secara tidak langsung melalui BNWP Cella Holding Pte. Ltd./Indirect ownership through BNWP Cella Holding Pte. Ltd.							
<u>Beroperasi/Operating</u>							
Cella Management Pte. Ltd. ("CM")	Singapura	n	-	71,40	71,40	2.627.360.732.480	2.552.369.729.834
Kepemilikan saham secara tidak langsung melalui Cella Management Pte. Ltd./Indirect ownership through Cella Management Pte. Ltd.							
<u>Belum beroperasi/Non-operating</u>							
Two Master Holding Cella Pte. Ltd. ("TMHC")	Singapura	n	-	71,40	71,40	2.265.406.841.488	2.160.921.573.469
Master Holding Cella Pte. Ltd. ("MHC")	Singapura	n	-	71,40	71,40	386.176.214.928	403.023.106.308
PT Cella Management Logistik ("CML")	Tangerang	p	-	71,40	71,40	27.011.557.555	33.263.087.023
Kepemilikan saham secara tidak langsung melalui Master Holding Cella Pte. Ltd./Indirect ownership through Master Holding Cella Pte. Ltd.							
<u>Belum beroperasi/Non-operating</u>							
Alpha Holding Cella Pte. Ltd. ("AHC")	Singapura	n	-	71,40	71,40	383.981.787.871	400.464.968.431
Charlie Holding Cella Pte. Ltd. ("CHC")	Singapura	n	-	71,40	71,40	2.059.322.282	2.045.853.627
Kepemilikan saham secara tidak langsung melalui Alpha Holding Cella Pte. Ltd./Indirect ownership through Alpha Holding Cella Pte. Ltd.							
<u>Tahap Pengembangan/Development Stage</u>							
PT Cella Argya Logistik ("CAL")	Bekasi	l	2024	71,40	71,40	382.021.332.801	400.252.690.274
Kepemilikan saham secara tidak langsung melalui Charlie Holding Cella Pte. Ltd./Indirect ownership through Charlie Holding Cella Pte. Ltd.							
<u>Belum beroperasi/Non-operating</u>							
PT CRE Bil Indonesia ("CBI")	Bekasi	l	-	71,40	71,40	1.849.422.104	1.852.618.769
Kepemilikan saham secara tidak langsung melalui Two Master Holding Cella Pte. Ltd./Indirect ownership through Two Master Holding Cella Pte. Ltd.							
<u>Belum Beroperasi/Non-Operating</u>							
Caesar Holding Cella Pte. Ltd. ("CAHC")	Singapura	n	-	71,40	71,40	1.256.259.025.057	1.127.023.384.661
Epsilon Holding Cella Pte. Ltd. ("EHC")	Singapura	n	-	71,40	71,40	654.219.116.471	664.227.748.820
Beta Holding Cella Pte. Ltd. ("BHC")	Singapura	n	-	71,40	71,40	228.700.588.207	237.856.599.832
Gamma Holding Cella ("GHC")	Singapura	n	-	71,40	71,40	124.351.829.338	131.323.894.586
Dynasty Holding Cella Pte. Ltd. ("DHC")	Singapura	n	-	71,40	71,40	245.203.035	226.844.967

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Struktur Grup (lanjutan)

Laporan keuangan konsolidasian mencakup akun-akun entitas anak, dimana Perusahaan mempunyai pengendalian, baik langsung maupun tidak langsung, sebagai berikut: (lanjutan)

1. GENERAL (continued)

d. The Group's Structure (continued)

The consolidated financial statements include the accounts of subsidiaries, for which the Company has control either directly or indirectly as follows: (continued)

Nama Entitas Anak/ Name of Subsidiaries	Domisili/ Domicile	Kegiatan Usaha/ Principal Activity	Mulai Beroperasi/ Start of Commercial Operations	Persentase (%) Kepemilikan 31 Desember/ Percentage (%) of Ownership December 31,		Total Aset Sebelum Eliminasi 31 Desember/ Total Assets Before Elimination December 31,	
				2025	2024	2025	2024
Kepemilikan saham secara tidak langsung melalui Beta Holding Cella Pte. Ltd./Indirect ownership through Beta Holding Cella Pte. Ltd.							
<u>Beroperasi/Operating</u>							
PT Bukit Inti Lestari ("BIL")	Bekasi	I	2024	71,40	71,40	227.495.335.104	237.370.741.207
Kepemilikan saham secara tidak langsung melalui Caesar Holding Cella Pte. Ltd./Indirect ownership through Caesar Holding Cella Pte. Ltd.							
<u>Tahap Pengembangan/Development Stage</u>							
PT Cella Cakra Logistik ("CCL")	Jakarta	I	2025	71,40	71,40	1.197.644.769.337	1.125.629.252.473
Kepemilikan saham secara tidak langsung melalui Epsilon Holding Cella Pte. Ltd./Indirect ownership through Epsilon Holding Cella Pte. Ltd.							
<u>Tahap Pengembangan/Development Stage</u>							
PT Cella Emerald Logistik ("CEL")	Bogor	I	2024	71,40	71,40	651.141.623.715	663.827.828.172
Kepemilikan saham secara tidak langsung melalui Gamma Holding Cella Pte. Ltd./Indirect ownership through Gamma Holding Cella Pte. Ltd.							
<u>Belum Beroperasi/Non-Operating</u>							
PT Cella Gemilang Logistik ("CGL")	Bekasi	I	2024	71,40	71,40	123.067.018.001	130.629.758.701

Keterangan kegiatan usaha entitas anak pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024:/

Description on the principal activities of subsidiaries as of December 31, 2025 and 2024:

- Pembangunan, penyertaan modal, perdagangan, perindustrian, pengangkutan darat, percetakan dan jasa kecuali di bidang hukum dan pajak/
Construction, investment, trading, industry, land transportation, printing and services, except legal and tax fields
- Pertanian, perindustrian, perdagangan, dan pembangunan/
Agriculture, industry, trading, and construction
- Perdagangan besar atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak, aktivitas perusahaan holding, real estat yang dimiliki sendiri atau disewa, aktivitas konsultasi manajemen lainnya dan aktivitas konsultasi bisnis dan broker bisnis/
Wholesale trading on a fee or contract basis, holding company activities, owned or leased real estate, other management consulting activities and business consulting and business brokerage activities
- Perdagangan, pengangkutan, pembangunan, perindustrian, jasa, percetakan, perbengkelan, pertanian dan kehutanan/
Trading, transportation, construction, industry, service, printing, workshop, agriculture and forestry
- Pembangunan dan Pengelolaan Hotel Bintang Dua/
Construction and Management of Two Star Hotel
- Jasa, pembangunan, pengangkutan darat, perbengkelan, percetakan, perdagangan, perindustrian, pertambangan dan pertanian/
Service, construction, land transportation, workshop, printing, trading, industry, mining and agriculture
- Perdagangan, pengangkutan, pembangunan, perindustrian, jasa, percetakan dan pertanian/
Trading, transportation, construction, industry, service, printing and agriculture
- Perdagangan, jasa, perindustrian, percetakan, perbengkelan, kehutanan, perkebunan, pertanian, perikanan, pembangunan, perumahan, pengangkutan darat, bahan kimia, restoran, pergudangan, pasar swalayan, garmen dan mebel/
Trading, service, industry, printing, workshop, forestry, plantations, agriculture, fishery, construction, real estate, land transportation, chemical, restaurant, warehousing, supermarkets, garment and furniture
- Perdagangan, keagenan, jasa, perindustrian, pemborongan bangunan, konsultan, percetakan, pengangkutan, perbengkelan, real estat, restoran, garmen, pertanian dan pertambangan/
Trading, agency, service, industry, building contractor, consultant, printing, transportation, workshop, real estate, restaurant, garment, agriculture and mining
- Pemborongan, real estat, pembangunan, jasa dan konsultasi, perdagangan dan perindustrian/
Contractor, real estate, construction, service and consultation, trading and industry
- Pembangunan, real estat, jasa, perdagangan, pengangkutan, perindustrian, percetakan, perbengkelan, pertanian dan kehutanan/
Construction, real estate, service, trading, transportation, industry, printing, workshop, agriculture and forestry
- Real estate yang dimiliki sendiri atau disewa/
Owned or leased real estate
- Perhotelan/
Hospitality
- Entitas induk lainnya/
Other holding companies
- Pembangunan dan Pengelolaan Hotel Bintang Lima/
Construction and Management of Five Star Hotel
- Aktivitas konsultasi manajemen lainnya
Other management consulting activities

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Struktur Grup (lanjutan)

Likuidasi dan Perubahan Susunan Modal Saham

Pada tahun 2025, entitas anak tidak langsung melalui PT Nirvana Wastu Pratama dan Caesar Holding Cella Pte. Ltd, NWUK dan CCL, telah memulai kegiatan operasionalnya.

PT Sentrayasa Karya Bilang ("SKB")

Berdasarkan Akta Notaris Alexander Ariyanto, S.H., M.Kn. No. 27 tanggal 12 Juni 2024, para pemegang saham SKB menyetujui dilakukannya likuidasi SKB. Likuidasi ini telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan surat No. AHU-AH.01.10-0023075 tanggal 14 Juni 2024.

Berdasarkan Akta Notaris Alexander Ariyanto, S.H., M.Kn. No. 40 Tanggal 26 Februari 2025, para pemegang saham SKB menerima dan menyetujui laporan akhir likuidasi dan berdasarkan Surat Menteri Hukum Republik Indonesia No. AHU-AH.01.03-00167 tanggal 20 Maret 2025, status badan hukum SKB telah berakhir, sehingga per 31 Desember 2025, entitas anak tidak lagi dikonsolidasi.

PT Adhinata Sangkara Pratama ("ASP")

Berdasarkan Akta Notaris Alexander Ariyanto, S.H., M.Kn. No. 24 tanggal 12 Juni 2024, para pemegang saham ASP menyetujui dilakukannya likuidasi ASP. Likuidasi ini telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan surat No. AHU-AH.01.10-0023078 tanggal 14 Juni 2024.

Berdasarkan Akta Notaris Alexander Ariyanto, S.H., M.Kn. No. 01 tanggal 2 Juni 2025, para pemegang saham ASP menerima dan menyetujui laporan akhir likuidasi dan berdasarkan Surat Menteri Hukum Republik Indonesia No. AHU-AH.01.03-00358 tanggal 10 Juli 2025, status badan hukum ASP telah berakhir, sehingga per 31 Desember 2025, entitas anak tidak lagi dikonsolidasi.

1. GENERAL (continued)

d. The Group's Structure (continued)

Liquidation and Changes in Capital Structure of Subsidiaries

In 2025, indirect subsidiaries through PT Nirvana Wastu Pratama and Caesar Holding Cella Pte. Ltd, NWUK and CCL, have commenced operation.

PT Sentrayasa Karya Bilang ("SKB")

Based on Notarial Deed No. 27 of Alexander Ariyanto, S.H., M.Kn. dated June 12, 2024, the shareholders of SKB approved the liquidation of SKB. This liquidation has been acknowledged by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia based on letter No. AHU-AH.01.10-0023075 dated June 14, 2024.

Based on Notarial Deed No. 40 of Alexander Ariyanto, S.H., M.Kn. dated February 26, 2025, the shareholders of SKB accepted and approved the final liquidation report and based on the Letter of the Minister of Law of the Republic of Indonesia No. AHU-AH.01.03-00167 dated March 20, 2025, the legal entity status of SKB has been terminated, thus as of December 31, 2025, the subsidiary is no longer consolidated.

PT Adhinata Sangkara Pratama ("ASP")

Based on Notarial Deed No. 24 of Alexander Ariyanto, S.H., M.Kn. dated June 12, 2024, the shareholders of ASP approved the liquidation of ASP. This liquidation has been acknowledged by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia based on letter No. AHU-AH.01.10-0023078 dated June 14, 2024.

Based on Notarial Deed No. 01 of Alexander Ariyanto, S.H., M.Kn. dated June 2, 2025, the shareholders of ASP accepted and approved the final liquidation report and based on the Letter of the Minister of Law of the Republic of Indonesia No. AHU-AH.01.03-00358 dated July 10, 2025, the legal entity status of ASP has been terminated, thus as of December 31, 2025, the subsidiary is no longer consolidated.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Struktur Grup (lanjutan)

Likuidasi dan Perubahan Susunan Modal Saham (lanjutan)

PT Nirvana Wastu Jaya Pratama ("NWJP")

Berdasarkan Akta Notaris Jose Dima Satria, S.H., M.Kn. No. 51 tanggal 9 Desember 2024, para pemegang saham NWJP meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh NWJP menjadi sebesar Rp416.677.000.000 melalui penerbitan 7.000 saham baru yang diambil bagian seluruhnya oleh NWP sebesar Rp7.000.000.000. Akta ini telah diterima oleh Kementerian Hukum Republik Indonesia dalam Surat No. AHU-AH.01.03-0222669 tanggal 16 Desember 2024.

Dari transaksi penerbitan saham diatas, NWP mencatat selisih transaksi dengan pihak non-pengendali sebesar Rp25.235.009 pada tanggal 31 Desember 2024.

Beta Holding Cella Pte. Ltd. ("BHC")

Pada tanggal 13 September 2024, BHC menerbitkan saham sebanyak 3.600.000 lembar saham biasa yang diambil oleh TMHC. TMHC membayar sebesar US\$3.600.000.

Pada tanggal 1 Juli 2024, MHC mengalihkan saham sebanyak 7.001 lembar saham biasa pada BHC ke TMHC. TMHC membayar sebesar US\$7.001.

1. GENERAL (continued)

d. The Group's Structure (continued)

Liquidation and Changes in Capital Structure of Subsidiaries (continued)

PT Nirvana Wastu Jaya Pratama ("NWJP")

Based on Notarial Deed No. 51 of Jose Dima Satria, S.H., M.Kn. dated December 9, 2024, the shareholders of NWJP increased capital issued and fully paid of NWJP to Rp416,677,000,000 through issuance of 7,000 new shares which are fully taken by the Company amounting to Rp7,000,000,000. The Deed has been acknowledged by Ministry of Law of the Republic of Indonesia in its Letter No. AHU-AH.01.03-0222669 dated December 16, 2024.

From the issuance of shares above, the NWP recorded difference in transactions with non-controlling interest of Rp25,235,009 as of December 31, 2024.

Beta Holding Cella Pte. Ltd. ("BHC")

On September 13, 2024, BHC issued shares amounting to 3,600,000 ordinary shares which taken by TMHC. TMHC paid amounting to US\$3,600,000.

On July 1, 2024, MHC transferred shares amounting to 7,001 ordinary shares in BHC to TMHC. TMHC paid amounting to US\$7,001.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

1. UMUM (lanjutan)

e. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit dan Karyawan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama (Independen)
Komisaris

Pingki Elka Pangestu
Ir. Leander Nauli

Direksi

Direktur Utama
Direktur
Direktur

Iwan Sanyoto
Hasan
Musa Sinambela

Gaji dan remunerasi untuk Dewan Komisaris dan Direksi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

**Tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember/
Year Ended December 31,**

	2025	2024
Dewan Komisaris	1.385.000.000	1.501.400.000
Direksi	21.363.257.635	20.087.961.789

Board of Commissioners

President Commissioner (Independent)
Commissioner

Board of Directors

President Director
Director
Director

Salaries and remuneration for Boards of Commissioners and Directors for the years ended December 31, 2025 and 2024 are as follow:

Board of Commissioners
Board of Directors

Susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

Ketua
Anggota
Anggota

Pingki Elka Pangestu
Agus R. Panjaitan
Wito

Chairman
Member
Member

Grup mempunyai sekitar 155 dan 158 karyawan tetap masing-masing pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 (tidak diaudit).

The Group has approximately 155 and 158 permanent employees as of December 31, 2025 and 2024, respectively (unaudited).

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL**

a. Dasar Penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, yang mencakup Pernyataan dan Interpretasi yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (“DSAK IAI”) dan Peraturan-Peraturan serta Pedoman Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (“OJK”).

Laporan keuangan konsolidasian disusun berdasarkan konsep akrual, kecuali laporan arus kas konsolidasian, dengan menggunakan konsep biaya historis, kecuali seperti yang disebutkan dalam Catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang relevan.

Laporan arus kas konsolidasian yang disajikan dengan menggunakan metode langsung, menyajikan penerimaan dan pengeluaran kas dan setara kas yang diklasifikasikan ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Kebijakan akuntansi yang diterapkan oleh Grup adalah selaras bagi tahun yang dicakup oleh laporan keuangan konsolidasian, kecuali untuk standar akuntansi baru dan revisi seperti diungkapkan pada Catatan 2b dibawah ini.

Grup telah menyusun laporan keuangan konsolidasian dengan dasar kelangsungan usaha.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION**

a. Basis of Presentation of the Consolidated Financial Statements

The consolidated financial statements have been prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, which comprise the Statements and Interpretations issued by the Financial Accounting Standards Board of the Institute of Indonesia Chartered Accountants (Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia or DSAK IAI) and the Regulations and Guidelines on Financial Statement Presentation and Disclosures issued by Financial Services Authority (“Otoritas Jasa Keuangan” or “OJK”).

The consolidated financial statements have been prepared on the accrual basis, except for the consolidated statement of cash flows, using the historical cost concept of accounting, except as disclosed in the relevant Notes to the consolidated financial statements herein.

The consolidated statement of cash flows, which have been prepared using the direct method, present receipts and disbursements of cash and cash equivalents classified into operating, investing and financing activities.

The accounting policies adopted by the Group are consistently applied for the years covered by the consolidated financial statements, except for new and revised accounting standards as disclosed in the following Note 2b.

The Group has prepared the consolidated financial statements on the going concern basis.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

b. Perubahan Kebijakan Akuntansi

Grup menerapkan untuk pertama kalinya beberapa standar dan amandemen tertentu yang efektif untuk periode tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2025 (kecuali dinyatakan lain). Grup tidak melakukan penerapan dini atas standar, interpretasi, atau amandemen lain yang telah diterbitkan namun belum efektif

Amandemen PSAK 221: Kekurangan
Ketertukaran

Amandemen tersebut menetapkan bagaimana entitas harus menilai apakah suatu mata uang dapat dipertukarkan serta bagaimana entitas harus menentukan kurs spot ketika ketertukaran (*exchangeability*) tidak tersedia. Amandemen tersebut juga mensyaratkan pengungkapan informasi yang memungkinkan pengguna laporan keuangan untuk memahami bagaimana ketidakmampuan mata uang tersebut untuk dipertukarkan dengan mata uang lainnya memengaruhi, atau diharapkan akan memengaruhi, kinerja keuangan, posisi keuangan, dan arus kas entitas.

Amandemen ini tidak berdampak terhadap laporan keuangan konsolidasian Grup.

c. Prinsip-prinsip Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan Perusahaan dan entitas-entitas anak. Kendali diperoleh bila Grup terekspos atau memiliki hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee* dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kekuasaannya atas *investee*. Dengan demikian, investor mengendalikan *investee* jika dan hanya jika investor memiliki seluruh hal berikut ini:

- i) Kekuasaan atas *investee*, yaitu hak yang ada saat ini yang memberi Grup kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan dari *investee*,
- ii) Eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*, dan
- iii) Kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

b. Changes in Accounting Policies

The Group applied for the first-time certain standards and amendments, which are effective for annual periods beginning on or after January 1, 2025 (unless otherwise stated). The Group has not early adopted any other standard, interpretation or amendment that has been issued but is not yet effective.

Amendment of PSAK 221: Lack of
Exchangeability

The amendments specifies how an entity should assess whether a currency is exchangeable and how it should determine a spot exchange rate when exchangeability is lacking. The amendments also require disclosure of information that enables users of its financial statements to understand how the currency not being exchangeable into the other currency affects, or is expected to affect, the entity's financial performance, financial position and cash flows.

This amendment did not have any impact on the Group's consolidated financial statements.

c. Principles of Consolidation

The consolidated financial statements comprise the financial statements of the Company and its subsidiaries. Control is achieved when the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee and has the ability to affect those returns through its power over the investee. Thus, the Group controls an investee if and only if the Group has all of the following:

- i) Power over the investee, that is existing rights that give the Group current ability to direct the relevant activities of the investee,
- ii) Exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investee, and
- iii) The ability to use its power over the investee to affect its returns.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

c. Prinsip-prinsip Konsolidasian (lanjutan)

Bila Grup tidak memiliki hak suara atau hak serupa secara mayoritas atas suatu *investee*, Grup mempertimbangkan semua fakta dan keadaan yang relevan dalam mengevaluasi apakah mereka memiliki kekuasaan atas *investee*, termasuk:

- i) Pengaturan kontraktual dengan pemilik hak suara lainnya dari *investee*,
- ii) Hak yang timbul atas pengaturan kontraktual lain, dan
- iii) Hak suara dan hak suara potensial yang dimiliki Grup.

Grup menilai kembali apakah mereka mengendalikan *investee* bila fakta dan keadaan mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari ketiga elemen dari pengendalian. Konsolidasi atas entitas-entitas anak dimulai sejak Grup memperoleh pengendalian atas entitas anak dan berakhir pada saat Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak. Aset, liabilitas, penghasilan dan beban dari entitas anak yang diakuisisi pada tahun tertentu disertakan dalam laporan keuangan konsolidasian sejak tanggal Grup memperoleh kendali sampai tanggal Grup tidak lagi mengendalikan entitas anak tersebut.

Seluruh laba rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain ("PKL") diatribusikan pada pemilik entitas induk dan pada kepentingan nonpengendali ("KNP"), walaupun hal ini akan menyebabkan saldo KNP yang defisit. Bila dipandang perlu, penyesuaian dilakukan terhadap laporan keuangan entitas anak untuk diselaraskan dengan kebijakan akuntansi Grup.

Seluruh aset dan liabilitas, ekuitas, penghasilan dan beban dan arus kas atas transaksi antar anggota Grup dieliminasi sepenuhnya pada saat konsolidasi.

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian, dicatat sebagai transaksi ekuitas. Bila kehilangan pengendalian atas suatu entitas anak, maka Grup menghentikan pengakuan atas aset (termasuk *goodwill*), liabilitas, KNP, dan komponen lain dari ekuitas terkait, dan selisihnya diakui pada laba rugi. Bagian dari investasi yang tersisa diakui pada nilai wajar.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

c. Principles of Consolidation (continued)

When the Group has less than a majority of the voting or similar rights of an investee, the Group considers all relevant facts and circumstances in assessing whether it has power over an investee, including:

- i) The contractual arrangement with the other vote holders of the investee,*
- ii) Rights arising from other contractual arrangements, and*
- iii) The Group's voting rights and potential voting rights.*

The Group re-assesses whether or not it controls an investee if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control. Consolidation of a subsidiary begins when the Group obtains control over the subsidiary and ceases when the Group loses control of the subsidiary. Assets, liabilities, income and expenses of a subsidiary acquired during the year are included in the consolidated financial statements from the date the Group gains control until the date the Group ceases to control the subsidiary.

Profit or loss and each component of other comprehensive income ("OCI") are attributed to the equity holders of the parent of the Group and to the non-controlling interests ("NCI"), even if this results in the NCI having a deficit balance. When necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies into line with the Group's accounting policies.

All intra-group assets and liabilities, equity, income and expenses and cash flows relation to transactions between members of the Group are eliminated in full on consolidation.

A change in the parent's ownership interest in a subsidiary, without a loss of control, is accounted for as an equity transaction. If the Group loses control over a subsidiary, it derecognizes the related assets (including goodwill), liabilities, NCI and other component of equity, while the difference is recognized in the profit or loss. Any investment retained is recognized at fair value.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

d. Kombinasi Bisnis dan Goodwill

Kombinasi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Biaya perolehan dari sebuah akuisisi diukur pada nilai agregat imbalan yang dialihkan, diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan jumlah setiap KNP pada pihak yang diakuisisi. Untuk setiap kombinasi bisnis, Grup memilih apakah mengukur KNP pada entitas yang diakuisisi baik pada nilai wajar ataupun pada proporsi kepemilikan KNP atas aset neto yang teridentifikasi dari entitas yang diakuisisi. Biaya-biaya akuisisi yang timbul dibebankan langsung dan disertakan dalam "Pendapatan langsung dan disertakan dalam "Pendapatan (beban) operasi lainnya - neto".

Grup menentukan bahwa mereka telah mengakuisisi bisnis ketika rangkaian aktivitas dan aset yang diakuisisi mencakup *input* dan proses substantif yang bersama-sama secara signifikan berkontribusi pada kemampuan untuk menghasilkan *output*. Proses yang diperoleh adalah substantif jika penting bagi kemampuan untuk terus menghasilkan *output*, dan *input* yang diperoleh mencakup tenaga kerja yang terorganisir dengan keterampilan, pengetahuan, atau pengalaman yang diperlukan untuk melakukan proses itu atau secara signifikan berkontribusi pada kemampuan untuk terus menghasilkan *output* dan dianggap unik atau langka atau tidak dapat diganti tanpa biaya, usaha, atau penundaan yang signifikan dalam kemampuan untuk terus menghasilkan *output*.

Ketika melakukan akuisisi atas sebuah bisnis, Grup mengklasifikasikan dan menentukan aset keuangan yang diperoleh dan liabilitas keuangan yang diambil alih berdasarkan pada persyaratan kontraktual, kondisi ekonomi dan kondisi terkait lain yang ada pada tanggal akuisisi.

Dalam suatu kombinasi bisnis yang dilakukan secara bertahap, Grup mengukur kembali kepentingan ekuitas yang dimiliki sebelumnya pada pihak yang diakuisisi pada nilai wajar tanggal akuisisi dan mengakui keuntungan atau kerugian yang dihasilkan.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

d. Business Combinations and Goodwill

Business combinations are accounted for using the acquisition method. The cost of an acquisition is measured as the aggregate of the consideration transferred, measured at acquisition-date fair value, and the amount of any NCI in the acquiree. For each business combination, the Group elects whether it measures the NCI in the acquiree either at fair value or at the proportionate share of the acquiree's identifiable net assets. Acquisition costs incurred are directly expensed and included in "Other operating income (expenses) - net".

The Group determines that it has acquired a business when the acquired set of activities and assets include an input and a substantive process that together significantly contribute to the ability to create outputs. The acquired process is considered substantive if it is critical to the ability to continue producing outputs, and the inputs acquired include an organized workforce with the necessary skills, knowledge, or experience to perform that process or it significantly contributes to the ability to continue producing outputs and is considered unique or scarce or cannot be replaced without significant cost, effort, or delay in the ability to continue producing outputs.

When the Group acquires a business, it assesses the financial assets acquired and liabilities assumed for appropriate classification and designation in accordance with the contractual terms, economic circumstances and pertinent conditions as at the acquisition date.

If the business combination is achieved in stages, the acquisition date fair value of the Group's previously held equity interest in the acquiree is remeasured to fair value at the acquisition date through profit or loss and recognizes the resulting gain or loss.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

d. Kombinasi Bisnis dan Goodwill (lanjutan)

Setiap imbalan kontinjensi yang akan ditransfer oleh perusahaan pengakuisisi akan diakui pada nilai wajar pada tanggal akuisisi. Imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak diukur kembali dan penyelesaian selanjutnya adalah diperhitungkan dalam ekuitas. Imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai aset atau liabilitas yaitu instrumen keuangan dan dalam lingkup PSAK 109, diukur pada nilai wajar dengan perubahan nilai wajar yang diakui dalam laba rugi sesuai dengan PSAK 109. Imbalan kontinjensi lain yang tidak termasuk dalam PSAK 109 diukur sebesar nilai wajar pada setiap tanggal pelaporan dengan perubahan nilai wajar yang diakui pada laba rugi.

Bila pencatatan awal kombinasi bisnis belum dapat diselesaikan pada tanggal pelaporan, Grup melaporkan jumlah sementara bagi *item* yang pencatatannya belum dapat diselesaikan tersebut.

Periode pengukuran adalah periode setelah tanggal akuisisi yang didalamnya Grup dapat melakukan penyesuaian atas jumlah sementara yang diakui dalam kombinasi bisnis tersebut. Selama periode pengukuran, Grup mengakui penambahan aset atau liabilitas bila terdapat informasi terbaru yang diperoleh mengenai fakta dan keadaan pada tanggal akuisisi, yang bila diketahui pada saat itu, akan menyebabkan pengakuan atas aset dan liabilitas pada tanggal tersebut.

Periode pengukuran berakhir pada saat pengakuisisi menerima informasi yang diperlukan mengenai fakta dan keadaan pada tanggal akuisisi atau mengetahui bahwa informasi lainnya tidak dapat diperoleh, namun tidak lebih dari satu tahun dari tanggal akuisisi.

Pada tanggal akuisisi, *goodwill* awalnya diukur pada harga perolehan yang merupakan selisih lebih nilai agregat dari imbalan yang dialihkan dan jumlah setiap KNP atas selisih jumlah dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

**d. Business Combinations and Goodwill
(continued)**

Any contingent consideration to be transferred by the acquirer will be recognized at fair value at the acquisition date. Contingent consideration classified as equity is not re-measured and its subsequent settlement is accounted for within equity. Contingent consideration classified as an asset or liability that is a financial instrument and within the scope of PSAK 109, is measured at fair value with the changes in fair value recognized in the statement of profit or loss in accordance with PSAK 109. Other contingent consideration that is not within the scope of PSAK 109 is measured at fair value at each reporting date with changes in fair value recognized in profit or loss.

If the initial accounting for a business combination is incomplete by the end of the reporting date, the Group reports provisional amounts for the items for which the accounting is incomplete.

The measurement period is the period after the acquisition date during which the Group may adjust the provisional amounts recognized for a business combination. During the measurement period, the Group recognizes additional assets or liabilities if new information is obtained about facts and circumstances that existed as of the acquisition date and, if known, would have resulted in the recognition of those assets and liabilities as of that date.

The measurement period ends as soon as the acquirer receives the information it was seeking about facts and circumstances that existed as of the acquisition date or learns that more information is not obtainable but shall not exceed one year from the acquisition date.

At acquisition date, goodwill is initially measured at cost being the excess of the aggregate of the consideration transferred and the amount recognized for NCI over the net identifiable assets acquired and liabilities assumed.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

d. Kombinasi Bisnis dan Goodwill (lanjutan)

Jika imbalan tersebut lebih rendah dari nilai wajar aset neto entitas anak yang diakuisisi, selisih tersebut diakui pada laba rugi sebagai keuntungan dari pembelian dengan diskon setelah sebelumnya manajemen melakukan penilaian atas identifikasi dan nilai wajar dari aset yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih.

Setelah pengakuan awal, *goodwill* diukur pada jumlah tercatat dikurangi akumulasi kerugian penurunan nilai. Untuk tujuan pengujian penurunan nilai, *goodwill* yang diperoleh dari suatu kombinasi bisnis, sejak tanggal akuisisi dialokasikan kepada setiap Unit Penghasil Kas ("UPK") dari Grup yang diharapkan akan bermanfaat dari sinergi kombinasi tersebut, terlepas dari apakah aset atau liabilitas lain dari pihak yang diakuisisi ditetapkan atas UPK tersebut.

Jika *goodwill* telah dialokasikan pada suatu UPK dan operasi tertentu atas UPK tersebut dihentikan, maka *goodwill* yang diasosiasikan dengan operasi yang dihentikan tersebut termasuk dalam jumlah tercatat operasi tersebut ketika menentukan keuntungan atau kerugian dari pelepasan. *Goodwill* yang dilepaskan tersebut diukur berdasarkan nilai relatif operasi yang dihentikan terhadap bagian dari UPK yang ditahan.

Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali

Kombinasi bisnis entitas sepengendali dicatat dengan menggunakan metode penyatuan kepentingan, dimana selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dengan jumlah tercatat aset neto entitas yang diakuisisi diakui sebagai bagian dari akun "Tambahan modal disetor - neto" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Dalam menerapkan metode penyatuan kepentingan tersebut, unsur-unsur laporan keuangan dari entitas yang bergabung disajikan seolah-olah penggabungan tersebut telah terjadi sejak awal periode entitas yang bergabung berada dalam kesepengendalian.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

**d. Business Combinations and Goodwill
(continued)**

If this consideration is lower than the fair value of the net assets of the subsidiary acquired, the difference is recognized in profit or loss as gain on bargain purchase after previously assessing the identification and fair value measurement of the acquired assets and the assumed liabilities.

After initial recognition, goodwill is measured at cost less any accumulated impairment losses. For the purpose of impairment testing, goodwill acquired in a business combination is, from the acquisition date, allocated to each of the Group's Cash-generating Units ("CGU") that are expected to benefit from the combination, irrespective of whether other assets or liabilities of the acquiree are assigned to those CGUs.

Where goodwill forms part of a CGU and part of the operations within that CGU is disposed of, the goodwill associated with the operation disposed of is included in the carrying amount of the operation when determining the gain or loss on disposal of the operation. Goodwill disposed of in this circumstance is measured based on the relative values of the operation disposed of and the portion of the CGU retained.

Business Combination of Entities Under Common Control

Business combinations under common control are accounted for using the pooling-of-interests method, whereby the difference between the considerations transferred and the book value of the net assets of the acquiree is recognized as part of "Additional paid-in capital - net" account in the consolidated statement of financial position.

In applying the said pooling-of-interest method, the components of the financial statements of the combining entities are presented as if the combination has occurred since the beginning of the period of the combining entity become under common control.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

e. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian yang terdiri dari kas dan bank, deposito jangka pendek yang jatuh tempo dalam waktu tiga (3) bulan atau kurang, yang dapat segera dikonversikan menjadi kas dalam jumlah yang dapat ditentukan dan memiliki risiko perubahan nilai yang tidak signifikan, serta deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya atau dijaminan sebagai jaminan kewajiban.

Kas di bank dan deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya atau dijaminan sebagai jaminan kewajiban dicatat sebagai bagian "Aset Keuangan Lancar Lainnya" dan "Aset Tidak Lancar Lainnya".

f. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi

Perusahaan dan entitas anaknya melakukan transaksi dengan pihak berelasi sesuai dengan definisi yang diuraikan pada PSAK 224: *Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi*

Transaksi ini dilakukan berdasarkan persyaratan yang disetujui oleh kedua belah pihak, yang mungkin tidak sama dengan transaksi lain yang dilakukan dengan pihak-pihak yang tidak berelasi.

Transaksi dan saldo yang material dengan pihak berelasi diungkapkan dalam Catatan 34.

Kecuali diungkapkan khusus sebagai pihak berelasi, maka pihak-pihak lain yang disebutkan dalam Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan pihak tidak berelasi.

g. Sewa

Grup menilai pada saat inisiasi kontrak apabila kontrak tersebut adalah, atau mengandung, sewa. Yaitu, bila kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasi selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

e. Cash and Cash Equivalents

Cash and cash equivalents in the statements of consolidated financial position comprise cash on hand and in banks, short-term deposits with a maturity of three (3) months or less, that are readily convertible to a known amount of cash and subject to an insignificant risk of changes in value, and time deposits that are restricted or pledged as security liabilities.

Cash in banks and time deposits that are restricted or pledged as security liabilities are presented as part of "Other Current Financial Assets" and "Other Non-current Assets".

f. Transactions with Related Parties

The company and subsidiaries have transactions with related parties as defined in PSAK 224: *Related Party Disclosures*.

The transactions are made based on terms agreed by the parties, which may not be the same as those made with unrelated parties.

Significant transactions and balances with related parties are disclosed in Note 34.

Unless specifically identified as related parties, the parties disclosed in the Notes to the consolidated financial statements are unrelated parties.

g. Leases

The Group assesses at contract inception whether a contract is, or contains, a lease. That is, if the contract conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time in exchange for consideration.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

g. Sewa (lanjutan)

Grup sebagai Penyewa

Grup menerapkan pendekatan pengakuan dan pengukuran tunggal untuk semua sewa, kecuali untuk sewa jangka-pendek dan sewa yang aset pendasarnya bernilai-rendah. Grup mengakui liabilitas sewa untuk melakukan pembayaran sewa dan aset hak-guna yang mewakili hak untuk menggunakan aset pendasar.

i. Aset hak-guna

Grup mengakui aset hak-guna pada tanggal permulaan sewa (yaitu tanggal aset pendasar tersedia untuk digunakan). Aset hak-guna diukur pada harga perolehan, dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, serta disesuaikan dengan pengukuran kembali liabilitas sewa. Biaya perolehan aset hak-guna mencakup jumlah liabilitas sewa yang diakui, biaya langsung awal yang terjadi, dan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal permulaan dikurangi setiap insentif sewa yang diterima. Aset hak-guna disusutkan dengan metode garis lurus selama masa sewa.

Jika kepemilikan aset pendasar sewa beralih ke Grup pada akhir masa sewa atau biaya perolehan aset hak-guna merefleksikan Grup akan mengeksekusi opsi beli, maka penyusutan aset hak-guna dihitung menggunakan estimasi masa manfaat aset. Aset hak-guna juga dievaluasi untuk penurunan nilai (Note 21).

ii. Liabilitas sewa

Pada tanggal permulaan sewa, Grup mengakui liabilitas sewa yang diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang harus dilakukan selama masa sewa.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

g. Leases (continued)

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.

i. Right-of-use assets

The Group recognizes right-of-use assets at the commencement date of the lease (i.e., the date the underlying asset 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 lease term.

If ownership of the leased asset transfers to the Group at the end of the lease term or the cost reflects the exercise of a purchase option, depreciation is calculated using the estimated useful life of the asset. The right-of-use assets are also assessed for impairment (Note 21).

ii. 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.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

g. Sewa (lanjutan)

Grup sebagai Penyewa (lanjutan)

ii. Liabilitas sewa (lanjutan)

Pembayaran sewa juga mencakup harga pelaksanaan dari opsi beli yang secara wajar pasti dilaksanakan oleh Grup dan pembayaran penalti untuk mengakhiri sewa, jika masa sewa merefleksikan adanya opsi dapat mengakhiri sewa. Pembayaran sewa variabel yang tidak bergantung pada indeks atau tarif diakui sebagai beban pada periode terjadinya peristiwa atau kondisi yang memicu terjadinya pembayaran tersebut.

Dalam menghitung nilai kini pembayaran sewa, Grup menggunakan Suku Bunga Pinjaman Inkremental ("SBPI") pada tanggal permulaan sewa karena suku bunga implisit dalam sewa tidak dapat langsung ditentukan. Setelah tanggal permulaan, jumlah kewajiban sewa ditingkatkan untuk mencerminkan akresi bunga (atas efek diskonto) dan dikurangi untuk pembayaran sewa yang dilakukan. Selain itu, nilai tercatat liabilitas sewa diukur kembali jika terdapat modifikasi, perubahan masa sewa, perubahan pembayaran sewa, atau perubahan penilaian atas opsi untuk membeli aset pendasar.

Sewa jangka pendek dan sewa dengan aset bernilai rendah

Grup menerapkan pengecualian pengakuan sewa jangka pendek untuk sewa yang jangka waktu sewanya pendek (yaitu, sewa yang memiliki jangka waktu sewa 12 bulan atau kurang dari tanggal permulaan dan tidak memiliki opsi beli). Grup juga menerapkan pengecualian pengakuan sewa dengan aset bernilai rendah untuk sewa yang aset pendasarnya 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.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

g. Leases (continued)

The Group as Lessee (continued)

ii. Lease liabilities (continued)

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 exercising the option to terminate. Variable lease payments that do not depend on an index or a rate are recognized as expenses in the period in which the event or condition that triggers the payment occurs.

In calculating the present value of lease payments, the Group uses its Incremental Borrowing Rate ("IBR") 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 lease term, a change in the lease payments or a change in the assessment of an option to purchase the underlying asset.

Short-term leases and leases of low-value assets

The Group applies the short-term lease recognition exemption to its short-term leases (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). The Group also applies the lease of low-value assets recognition exemption to leases that are considered to be low value. Lease payments on short-term leases and leases of low-value underlying assets are recognized as expense on a straight-line basis over the lease term.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

g. Sewa (lanjutan)

Grup sebagai Pesewa

Sewa yang dalam pengaturannya 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 diakui sebagai bagian dari pendapatan usaha pada laba rugi karena sifatnya. Biaya langsung awal yang terjadi dalam negosiasi dan pengaturan sewa operasi ditambahkan ke jumlah tercatat dari aset sewaan dan diakui selama masa sewa atas dasar yang sama dengan pendapatan sewa. Sewa kontijensi diakui sebagai pendapatan pada periode dimana sewa kontijensi tersebut diperoleh.

h. Properti Investasi

Properti investasi Grup merupakan gedung pusat perbelanjaan yang dimiliki oleh Grup untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau keduanya dan bukan untuk digunakan dalam kegiatan produksi atau penyediaan barang atau jasa untuk tujuan administratif atau untuk dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Properti investasi diukur pada awalnya sebesar biaya perolehan, termasuk biaya transaksi. Setelah pengakuan awal, properti investasi dinyatakan sebesar nilai wajar yang mencerminkan kondisi pasar pada tanggal pelaporan. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar properti investasi dimasukkan dalam laba rugi pada periode terjadinya, termasuk dampak pajak yang terkait. Nilai wajar ditentukan berdasarkan penilaian tahunan yang dilakukan oleh penilai independen eksternal terakreditasi yang menerapkan Standar Penilaian Indonesia yang diterbitkan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI)

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.

Penyusutan bangunan dan prasarana penunjang pusat perbelanjaan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus atas taksiran masa manfaat ekonomis selama 4 - 40 tahun.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

g. Leases (continued)

The Group as Lessor

Leases in which the Group does not transfer substantially all the risks and rewards incidental to ownership of an asset are classified as operating leases. Lease income arising is accounted for on a straight-line basis over the lease terms and is included in other operating income in the profit or loss 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 lease income. Contingent rent are recognized as revenue in the period in which they are earned.

h. Investment Properties

The Group's investment properties represent shopping mall building owned by the Group to earn rentals or for capital appreciation or both, rather than for use in production or supply of goods or services for administrative purpose or sale in the ordinary course of business.

Investment properties are measured initially at cost, including transaction costs. Subsequent to initial recognition, investment properties are stated at fair value, which reflects market conditions at the reporting date. Gains or losses arising from changes in the fair values of investment properties are included in profit or loss in the period in which they arise, including the corresponding tax effect. Fair values are determined based on an annual valuation performed by an accredited external independent valuer applying Indonesian Valuation Standards issued by the Indonesian Society of Appraisers (MAPPI).

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

Depreciation of shopping mall building and building improvements are computed using straight-line method over their estimated useful lives ranging from 4 - 40 years.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

h. Properti Investasi (lanjutan)

Aset dalam penyelesaian dicatat sebesar biaya perolehan, yang mencakup, jika ada, kapitalisasi biaya pinjaman dan biaya-biaya lainnya yang terjadi sehubungan dengan pendanaan aset tetap dalam penyelesaian tersebut. Akumulasi biaya perolehan akan direklasifikasi ke akun "Properti Investasi" yang bersangkutan pada saat aset tetap tersebut telah selesai dikerjakan dan siap untuk digunakan. Aset tetap dalam penyelesaian tidak disusutkan sampai memenuhi syarat pengakuan sebagai properti investasi seperti diungkapkan di atas

Properti investasi dihentikan pengakuannya ketika telah dilepaskan (yaitu, pada tanggal penerima memperoleh kendali) atau ketika tidak lagi digunakan secara permanen dan tidak ada manfaat ekonomi masa depan yang diharapkan dari pelepasannya. Selisih antara hasil pelepasan neto dan jumlah tercatat aset diakui dalam laba rugi pada periode penghentian pengakuan.

Dalam menentukan jumlah imbalan dari penghentian pengakuan properti investasi, Grup mempertimbangkan dampak dari imbalan variabel, keberadaan komponen pembiayaan yang signifikan, imbalan non-kas, dan imbalan yang harus dibayar kepada pembeli (jika ada).

Transfer dilakukan ke (atau dari) properti investasi hanya jika ada perubahan penggunaan. Untuk pengalihan dari properti investasi ke properti yang digunakan sendiri, biaya yang diperhitungkan untuk akuntansi selanjutnya adalah nilai wajar pada tanggal perubahan penggunaan. Jika properti yang digunakan sendiri menjadi properti investasi, Grup mencatat properti tersebut sesuai dengan kebijakan yang tercantum dalam aset tetap sampai dengan tanggal perubahan penggunaan.

i. Aset Tetap

Aset tetap pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan, yang terdiri atas harga perolehan dan biaya-biaya tambahan yang dapat diatribusikan langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan agar aset siap digunakan.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

h. Investment Properties (continued)

Construction in progress is stated at cost, including, if any, capitalized borrowing costs and other cost incurred in accordance with the fixed assets financing of such assets constructions. The accumulated costs will be reclassified to the appropriate "Investment Properties" account when the construction is substantially completed and ready for its intended use. Assets under construction are not depreciated until they fulfill criteria for recognition as fixed assets as disclosed above.

Investment properties are derecognized either when they have been disposed of (i.e., at the date the recipient obtains control) or when they are permanently withdrawn from use and no future economic benefit is expected from their disposal. The difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset is recognized in profit or loss in the period of derecognition.

In determining the amount of consideration from the derecognition of investment property the Group considers the effects of variable consideration, existence of a significant financing component, non-cash consideration, and consideration payable to the buyer (if any).

Transfers are made to (or from) investment property only when there is a change in use. For a transfer from investment property to owner-occupied property, the deemed cost for subsequent accounting is the fair value at the date of change in use. If owner-occupied property becomes an investment property, the Group accounts for such property in accordance with the policy stated under property, plant and equipment up to the date of change in use.

i. Fixed Assets

All fixed assets are initially recognized at cost, which comprises its purchase price and any costs directly attributable in bringing the asset to its working condition and to the location where it is intended to be used.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

i. Aset Tetap (lanjutan)

Setelah pengakuan awal, aset tetap dinyatakan pada biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan kerugian penurunan nilai.

Beban pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laba rugi pada saat terjadinya. Beban pemugaran dan penambahan dalam jumlah besar dikapitalisasi kepada jumlah tercatat aset terkait bila besar kemungkinan bagi Grup manfaat ekonomi masa depan menjadi lebih besar dari standar kinerja awal yang ditetapkan sebelumnya dan disusutkan sepanjang sisa masa manfaat aset terkait.

Penyusutan aset dimulai pada saat aset tersebut siap untuk digunakan sesuai maksud penggunaannya oleh Grup dan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomis sebagai berikut:

	Tahun/Years	
Bangunan dan sarana penunjang	20 - 40	<i>Building and infrastructure</i>
Renovasi bangunan sewa	6 - 10	<i>Leasehold improvements</i>
Kendaraan	4 - 8	<i>Vehicle</i>
Peralatan dan perabot	4	<i>Furniture and fixtures</i>
Peralatan dan perlengkapan kantor	4	<i>Office furniture and equipment</i>
Mesin dan peralatan	4	<i>Machinery and equipment</i>
Peralatan operasional	2 - 8	<i>Operating equipment</i>

Jumlah tercatat aset ini direviu atas penurunan nilai jika terdapat peristiwa atau perubahan keadaan yang mengindikasikan bahwa jumlah tercatat mungkin tidak dapat seluruhnya terealisasi.

Jumlah tercatat komponen dari suatu aset dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat sudah tidak ada lagi manfaat ekonomi masa depan yang diharapkan dari penggunaan maupun pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan tersebut (ditentukan sebesar selisih antara jumlah hasil pelepasan neto dan jumlah tercatatnya) dimasukkan ke dalam laba rugi pada tahun penghentian pengakuan tersebut dilakukan.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

i. Fixed Assets (continued)

Subsequent to initial recognition, fixed assets are carried at cost less any subsequent accumulated depreciation and impairment losses.

Repairs and maintenance expenses are taken to the profit or loss when they are incurred. The cost of major renovation and restoration is included in the carrying amount of the related asset when it is probable that future economic benefits in excess of the originally assessed standard of performance of the existing asset will flow to the Group and is depreciated over the remaining useful life of the related asset.

Depreciation of an asset is commenced when the asset is available for use in the manner intended by the Group and is computed using the straight-line method based on the estimated useful lives of the assets as follow:

The carrying amounts of these assets are reviewed for impairment when events or changes in circumstances indicate that their carrying values may not be fully recoverable.

The carrying amount of an item of these assets is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising from the derecognition of the asset (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is directly included in the profit or loss of year the item is derecognized.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

i. Aset Tetap (lanjutan)

Nilai residu, umur manfaat dan metode penyusutan aset tetap dievaluasi setiap akhir tahun pelaporan dan disesuaikan secara prospektif jika dipandang perlu.

Biaya-biaya yang terjadi sehubungan dengan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah ditangguhkan dan diamortisasi selama periode hak atas tanah atau estimasi masa manfaat ekonomis tanah, periode mana yang lebih pendek.

Tanah termasuk biaya pengurusan legal hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Usaha ("HGU"), Hak Guna Bangunan ("HGB") dan Hak Pakai ("HP") ketika tanah diperoleh pertama kali dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak diamortisasi karena manajemen berpendapat bahwa kemungkinan besar hak atas tanah tersebut dapat diperbaharui/diperpanjang pada saat masa berlakunya selesai.

j. Aset Takberwujud

Aset tidak berwujud yang diperoleh secara terpisah diukur pada pengakuan awal sebesar biaya perolehan. Biaya perolehan aset tidak berwujud yang diperoleh dalam kombinasi bisnis adalah nilai wajarnya pada tanggal akuisisi. Setelah pengakuan awal, aset tidak berwujud dicatat sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi amortisasi dan akumulasi kerugian penurunan nilai. Aset tak berwujud yang dihasilkan secara internal, tidak termasuk biaya pengembangan yang dikapitalisasi, tidak dikapitalisasi dan pengeluaran terkait tercermin dalam laba rugi pada periode pengeluaran tersebut terjadi.

Masa manfaat aset tidak berwujud dinilai sebagai terbatas atau tidak terbatas.

Aset tidak berwujud dengan umur yang terbatas diamortisasi selama masa manfaat ekonomi dan dinilai penurunan nilainya setiap kali terdapat indikasi bahwa aset tidak berwujud mungkin mengalami penurunan nilai. Periode amortisasi dan metode amortisasi untuk aset tidak berwujud dengan masa manfaat terbatas ditelaah setidaknya pada setiap akhir periode pelaporan.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

i. Fixed Assets (continued)

The residual values, useful lives and depreciation method of fixed assets are evaluated at the end of each reporting year and adjusted prospectively, if necessary.

Specific costs associated with the extension or renewal of land titles are deferred and amortized over the legal term of the landrights or economic life of the land, whichever period is shorter.

Land, including legal cost of land rights in the form of Right to Cultivate ("Hak Guna Usaha" or "HGU"), Right to Build ("Hak Guna Bangunan" or "HGB") and Right to Use ("Hak Pakai" or "HP") when the land rights were acquired initially, is stated at cost and not amortized as the management is of the opinion that it is probable the titles of land rights can be renewed/extended upon expiration.

j. Intangible Assets

Intangible assets acquired separately are measured on initial recognition at cost. The cost of intangible assets acquired in a business combination is their fair value at the date of acquisition. Following initial recognition, intangible assets are carried at cost less any accumulated amortisation and accumulated impairment losses. Internally generated intangibles, excluding capitalized development costs, are not capitalized and the related expenditure is reflected in profit or loss in the period in which the expenditure is incurred.

The useful lives of intangible assets are assessed as either finite or indefinite.

Intangible assets with finite lives are amortized over the useful economic life and assessed for impairment whenever there is an indication that the intangible asset may be impaired. The amortisation period and the amortisation method for an intangible asset with a finite useful life are reviewed at least at the end of each reporting period.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

j. Aset Takberwujud (lanjutan)

Perubahan masa manfaat yang diharapkan atau pola konsumsi yang diharapkan dari manfaat ekonomi masa depan yang terkandung dalam aset dianggap memodifikasi periode atau metode amortisasi, jika sesuai, dan diperlakukan sebagai perubahan estimasi akuntansi. Beban amortisasi atas aset takberwujud dengan umur terbatas diakui pada laporan laba rugi dan rugi komprehensif lain konsolidasian dalam kategori beban yang sesuai dengan fungsi aset takberwujud tersebut.

Aset takberwujud dengan masa manfaat tidak terbatas tidak diamortisasi, tetapi diuji penurunan nilainya setiap tahun, baik secara individual maupun pada tingkat unit penghasil kas. Penilaian masa manfaat tidak terbatas ditinjau setiap tahun untuk menentukan apakah masa manfaat tidak terbatas terus dapat didukung. Jika tidak, perubahan masa manfaat dari tidak terbatas menjadi terbatas dilakukan secara prospektif.

Aset tidak berwujud dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan (yaitu, pada tanggal penerima memperoleh kendali) atau ketika tidak ada manfaat ekonomi masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan aset (dihitung sebagai perbedaan antara hasil pelepasan neto dan jumlah tercatat aset) dimasukkan dalam laporan laba rugi.

Aset takberwujud merupakan hotel manajemen dan perangkat lunak, dengan umur manfaat selama 3 - 10 tahun, dan disusutkan menggunakan metode garis lurus.

k. Persediaan

Properti yang diperoleh atau yang sedang dalam penyelesaian untuk dijual dalam kegiatan usaha normal, tidak untuk sewa atau kenaikan nilai, merupakan persediaan.

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi neto. Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata tertimbang. Nilai realisasi neto persediaan adalah estimasi harga jual dalam kegiatan usaha biasa dikurangi estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya yang diperlukan untuk membuat penjualan.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

j. Intangible Assets (continued)

Changes in the expected useful life or the expected pattern of consumption of future economic benefits embodied in the asset are considered to modify the amortisation period or method, as appropriate, and are treated as changes in accounting estimates. The amortisation expense on intangible assets with finite lives is recognized in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive loss in the expense category that is consistent with the function of the intangible assets.

Intangible assets with indefinite useful lives are not amortized, but are tested for impairment annually, either individually or at the cash-generating unit level. The assessment of indefinite life is reviewed annually to determine whether the indefinite life continues to be supportable. If not, the change in useful life from indefinite to finite is made on a prospective basis.

An intangible asset is derecognized upon disposal (i.e., at the date the recipient obtains control) or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising upon derecognition of the asset (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is included in the statement of profit or loss.

Intangible assets represent hotel management and software, with useful lives of 3 - 10 years, and are depreciated using straight-line method.

k. Inventories

Properties acquired or being constructed for sale in the ordinary course of business, rather than to be held for rental or capital appreciation, are held as inventories.

Inventories are valued at the lower of cost or net realizable value. Cost is calculated using weighted-average method. Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

k. Persediaan (lanjutan)

Biaya perolehan bangunan dalam penyelesaian dipindahkan ke ruko tersedia untuk dijual pada saat pembangunan telah selesai secara substansial.

Persediaan lainnya terdiri dari makanan, minuman dan lainnya sehubungan dengan kegiatan operasional hotel dan solar sehubungan dengan kegiatan pusat perbelanjaan.

Grup menetapkan penyisihan penurunan nilai pasar dan keusangan persediaan untuk menurunkan nilai persediaan ke nilai realisasi netonya berdasarkan penelaahan berkala atas nilai pasar dan kondisi fisik persediaan.

l. Penurunan Nilai Aset Non-keuangan

Pada setiap tanggal pelaporan, Grup menilai apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut atau pada saat pengujian penurunan nilai aset (yaitu aset takberwujud dengan umur manfaat tidak terbatas, aset takberwujud yang belum dapat digunakan, atau *goodwill* yang diperoleh dalam suatu kombinasi bisnis) diperlukan, maka Grup membuat estimasi formal jumlah terpulihkan aset tersebut.

Jumlah terpulihkan yang ditentukan untuk aset individual adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar aset atau UPK dikurangi biaya untuk menjual dengan nilai pakainya, kecuali aset tersebut tidak menghasilkan arus kas masuk yang sebagian besar independen dari aset atau kelompok aset lain. Jika nilai tercatat aset atau UPK lebih besar daripada jumlah terpulihkannya, maka aset tersebut dipertimbangkan mengalami penurunan nilai dan nilai tercatat aset diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkannya. Pembalikan atas penurunan nilai dari operasi yang dilanjutkan diakui pada laporan laba rugi dan rugi komprehensif lain konsolidasian sebagai "Pembalikan atas kerugian penurunan nilai - neto".

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

k. Inventories (continued)

The cost of buildings under construction is transferred to shophouses available for sale when the construction is substantially completed.

Other inventories consist of food, beverages and others which are related to operational activities of the hotel and solar related to operational activities of the shopping malls.

The Group provides allowance for decline in the market value of inventories and the obsolescence to reduce their costs to net realizable value based on a periodical review of the market value and physical condition of the inventories.

l. Impairment of Non-financial Assets

The Group assesses at the each reporting date whether there is an indication that an asset may be impaired. If any such indication exists or when annual impairment testing for an asset (i.e. an intangible asset with an indefinite useful life, an intangible asset not yet available for use, or goodwill acquired in a business combination) is required, the Group makes an estimate of the asset's recoverable amount.

An asset's recoverable amount is the higher of an asset's or CGU's fair value less costs to sell and its value in use, and is determined for an individual asset, unless the asset does not generate cash inflows that are largely independent of those from other assets or groups of assets. Where the carrying amount of an asset or CGU exceeds its recoverable amount, the asset is considered impaired and is written down to its recoverable amount. Reversal of impairment of continuing operations are recognized in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive loss as "Reversal of impairment losses - net".

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

**I. Penurunan Nilai Aset Non-keuangan
(lanjutan)**

Grup mendasarkan perhitungan penurunan nilai pada rincian perhitungan anggaran atau prakiraan yang disusun secara terpisah untuk masing-masing UPK Grup atas aset individual yang dialokasikan. Perhitungan anggaran dan prakiraan ini secara umum mencakup periode selama lima atau sepuluh tahun sesuai dengan stabilitas arus kas terkait. Setelah periode yang dianggarkan proyeksi arus kas diestimasi dengan melakukan ekstrapolasi proyeksi yang dianggarkan dengan menggunakan tingkat pertumbuhan jangka panjang yang tetap.

Dalam menghitung nilai pakai, estimasi arus kas masa depan neto didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto 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, Grup menggunakan model penilaian yang sesuai untuk menentukan nilai wajar aset. Perhitungan-perhitungan ini dikuatkan oleh penilaian berganda atau indikator nilai wajar yang tersedia.

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

Untuk aset selain *goodwill*, penilaian dilakukan pada akhir setiap tanggal pelaporan apakah terdapat indikasi bahwa rugi penurunan nilai yang telah diakui dalam tahun sebelumnya mungkin tidak ada lagi atau mungkin telah menurun. Jika indikasi dimaksud ditemukan, maka entitas mengestimasi jumlah terpulihkan aset atau UPK tersebut. Kerugian penurunan nilai yang telah diakui dalam tahun sebelumnya untuk aset selain *goodwill* dibalik hanya jika terdapat perubahan asumsi-asumsi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

**I. Impairment of Non-financial Assets
(continued)**

The Group bases its impairment calculation on detailed budgets and forecast calculations which are prepared separately for each of the Group's CGUs to which the individual assets are allocated. These budgets and forecast calculations are generally covering a period of five or ten years in accordance with the stability of each cash flows. Beyond the forecasted period, the estimated cash flows are determined by extrapolating the forecasted cash flows using a steady long term growth rate.

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 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 assets. These calculations are corroborated by valuation multiples or other available fair value indicators.

Impairment losses of continuing operations, if any, are recognized in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive loss in those expense categories consistent with the functions of the impaired asset.

For assets excluding *goodwill*, an assessment is made at each reporting date as to whether there is any indication that previously recognized impairment losses may no longer exist or may have decreased. If such indication exists, the asset's or CGU's recoverable amount is estimated. A previously recognized impairment loss for an asset other than *goodwill* is reversed only if there has been a change in the assumptions used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss was recognized.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

**l. Penurunan Nilai Aset Non-keuangan
(lanjutan)**

Dalam hal ini, jumlah tercatat aset dinaikkan ke jumlah terpulihkannya. Pembalikan tersebut dibatasi sehingga jumlah tercatat aset tidak melebihi jumlah terpulihkannya maupun jumlah tercatat, neto setelah penyusutan, seandainya tidak ada rugi penurunan nilai yang telah diakui untuk aset tersebut pada periode/tahun sebelumnya. Pembalikan rugi penurunan nilai diakui pada laporan laba rugi dan rugi komprehensif lain konsolidasian. Setelah pembalikan tersebut, penyusutan aset tersebut disesuaikan di periode mendatang untuk mengalokasikan jumlah tercatat aset yang direvisi, dikurangi nilai sisanya, dengan dasar yang sistematis selama sisa umur manfaatnya.

Goodwill diuji untuk penurunan nilai setiap akhir periode pelaporan dan ketika terdapat indikasi bahwa nilai tercatatnya mungkin mengalami penurunan nilai. Penurunan nilai bagi *goodwill* ditetapkan dengan menentukan jumlah tercatat tiap UPK (atau kelompok UPK) terkait dari *goodwill* tersebut. Jika jumlah terpulihkan UPK kurang dari jumlah tercatatnya, rugi penurunan nilai diakui. Rugi penurunan nilai terkait *goodwill* tidak dapat dibalik pada tahun berikutnya.

m. Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan Jangka Panjang

Grup mencatat penyisihan untuk memenuhi dan menutup imbalan minimum yang harus dibayar kepada karyawan-karyawan sesuai dengan Perjanjian Kerja Bersama dan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang tentang Cipta Kerja No. 2/2022 ("UU Cipta Kerja", (UUCK)). Penyisihan tambahan tersebut diestimasi dengan menggunakan perhitungan aktuarial metode "*Projected Unit Credit*".

Pengukuran kembali, terdiri atas keuntungan dan kerugian aktuarial, segera diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian dengan pengaruh langsung didebit atau dikreditkan kepada saldo laba melalui PKL pada periode terjadinya. Pengukuran kembali tidak direklasifikasi ke laba rugi pada periode berikutnya.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

**l. Impairment of Non-financial Assets
(continued)**

If that is the case, the carrying amount of the asset is increased to its recoverable amount. The reversal is limited so that the carrying amount of the assets does not exceed its recoverable amount, nor exceed the carrying amount that would have been determined, net of depreciation, had no impairment loss been recognized for the asset in prior periods/years. Reversal of an impairment loss is recognized in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive loss. After such a reversal, the depreciation charge on the said asset is adjusted in future periods to allocate the asset's revised carrying amount, less any residual value, on a systematic basis over its remaining useful life.

Goodwill is tested for impairment at each reporting period and when circumstances indicate that the carrying value may be impaired. Impairment is determined for goodwill by assessing the recoverable amount of each CGU (or group of CGUs) to which the goodwill relates. Where the recoverable amount of the CGU is less than their carrying amount, an impairment loss is recognized. Impairment losses relating to goodwill cannot be reversed in future years.

m. Long-term Employee Benefits Liabilities

The Group provides provisions in order to meet and cover the minimum benefits required to be paid to the qualified employees under Collective Labor Agreement and Government Regulation in Lieu of Law No. 2/2022 (the "Cipta Kerja Law", (UUCK)). The said additional provisions are estimated using actuarial calculations using the "Projected Unit Credit" method.

Re-measurements, comprising of actuarial gains and losses, are recognized immediately in the consolidated statement of financial position with a corresponding debit or credit to retained earnings through OCI in the period in which they occur. Re-measurements are not reclassified to profit or loss in subsequent periods.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

m. Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan Jangka Panjang (lanjutan)

Biaya jasa lalu harus diakui sebagai beban pada saat yang lebih awal antara:

- i. ketika program amendemen atau kurtailmen terjadi; dan
- ii. ketika entitas mengakui mengakui biaya restrukturisasi atau imalan terminasi terkait.

Bunga neto dihitung dengan menerapkan tingkat diskonto yang digunakan terhadap liabilitas imbalan kerja. Grup mengakui perubahan berikut pada kewajiban obligasi neto pada laporan laba rugi dan rugi komprehensif lain konsolidasian:

- i. Biaya jasa yang terdiri dari biaya jasa kini, biaya jasa lalu dan keuntungan dan kerugian atas kurtailmen; dan
- ii. Beban atau pendapatan bunga neto.

n. Provisi

Provisi diakui jika Grup memiliki kewajiban kini (baik bersifat hukum maupun bersifat konstruktif) yang akibat peristiwa masa lalu, besar kemungkinannya penyelesaian kewajiban tersebut mengakibatkan arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi dan estimasi yang andal mengenai jumlah kewajiban tersebut dapat dibuat.

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.

Provisi untuk biaya pembongkaran aset diestimasi berdasarkan beberapa asumsi dan disajikan pada nilai wajar sesuai dengan tingkat diskonto yang berlaku.

o. 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: Pajak Penghasilan.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

m. Long-term Employee Benefits Liabilities (continued)

Past service costs are recognized in profit or loss at the earlier between:

- i. the date of the plan amendment or curtailment; and*
- ii. the date the entity recognizes related restructuring costs.*

Net interest is calculated by applying the discount rate to the net defined benefit liability. The Group recognizes the following changes in the net defined benefit obligation in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive loss:

- i. Service costs comprising current service costs, past-service costs and gains and losses on curtailments; and*
- ii. Net interest expense or income.*

n. Provisions

Provisions are recognized when the Group has a present obligation (legal or constructive) where, as a result of a past event, it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

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

Provision for asset dismantling costs is estimated based on certain assumptions and carried at fair value based on applicable discount rates.

o. Taxation

Final Tax

In accordance with the 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 scoped out from PSAK 212: Income Tax.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

o. Perpajakan (lanjutan)

Pajak Penghasilan Kini

Aset dan liabilitas pajak kini untuk periode berjalan diukur sebesar jumlah yang diharapkan dapat direstitusi dari atau dibayarkan kepada otoritas perpajakan. Tarif pajak dan peraturan pajak yang digunakan untuk menghitung jumlah tersebut adalah yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada tanggal pelaporan di negara tempat Grup beroperasi dan menghasilkan pendapatan kena pajak.

Bunga dan denda disajikan sebagai bagian dari penghasilan atau beban operasi lain karena tidak dianggap sebagai bagian dari beban pajak penghasilan.

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

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

Pajak penghasilan kini terkait dengan pos-pos yang diakui secara langsung di ekuitas diakui dalam ekuitas dan bukan dalam laporan laba rugi. Manajemen secara berkala mengevaluasi posisi yang diambil dalam Surat Pemberitahuan Tahunan ("SPT") sehubungan dengan situasi di mana peraturan perpajakan yang berlaku tunduk pada interpretasi dan menetapkan ketentuan yang sesuai.

Sebagai tanggapan terhadap penerapan kerangka Pilar Dua Organisasi untuk Kerja Sama dan Pembangunan Ekonomi (*Organisation for Economic Co-operation and Development* atau "OECD"), pada tanggal 31 Desember 2024, Pemerintah Indonesia menetapkan aturan kerangka Pilar Dua ("Pillar Dua") melalui Peraturan Menteri Keuangan No. 136/2024 (PMK 136/2024). Pilar Dua sesuai PMK 136/2024 akan berlaku untuk tahun fiskal yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2025. Untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2025, Grup telah menerapkan amandemen PSAK 212: Pajak Penghasilan, yang memberikan pengecualian wajib sementara dari pengakuan atau pengungkapan pajak tanggungan terkait Pilar Dua.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

o. Taxation (continued)

Current Income Tax

Current income tax assets and liabilities for the current period are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authority. The tax rates and tax laws used to compute the amount are those that have been enacted or substantively enacted as at the reporting date in the countries where the Group operates and generates taxable income.

Interests and penalties are presented as part of other operating income or expenses since they are not considered as part of the income tax expense.

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

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

Current income tax relating to items recognized directly in equity is recognized in equity and not in the statement of profit or loss. Management periodically evaluates positions taken in the tax returns ("SPT") with respect to situations in which applicable tax regulations are subject to interpretation and establishes provisions where appropriate.

In response to the implementation of the Organisation for Economic Co-operation and Development ("OECD") Pillar Two framework rule ("Pillar Two"), on December 31, 2024, Indonesian Government implemented Pillar Two framework through Ministry of Finance Regulation No. 136/2024 (PMK 136/2024). The Pillar Two model rules as implemented under PMK 136/2024 will take effect for fiscal years beginning on or after January 1, 2025. For the year ended December 31, 2025, the Group has applied amendments to PSAK 212: Income Taxes, which provide mandatory temporary exception from recognizing or disclosing deferred taxes related to Pillar Two.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

o. Perpajakan (lanjutan)

Pajak Penghasilan Kini (lanjutan)

Untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2025, Grup tidak masuk dalam lingkup Pilar 2 karena tidak memenuhi kriteria yang ditetapkan dalam PMK 136/2024.

Pajak Tangguhan

Pajak tangguhan diakui dengan menggunakan metode liabilitas atas perbedaan temporer pada tanggal pelaporan antara dasar pengenaan pajak dari aset dan liabilitas dan jumlah tercatatnya untuk tujuan pelaporan keuangan pada tanggal pelaporan.

Liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer yang kena pajak, kecuali:

- i) liabilitas pajak tangguhan yang terjadi dari pengakuan awal *goodwill* atau dari aset atau liabilitas dari transaksi yang bukan transaksi kombinasi bisnis, dan pada waktu transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi dan laba kena pajak/rugi pajak;
- ii) dari perbedaan temporer kena pajak atas investasi pada entitas anak, yang saat pembalikannya dapat dikendalikan dan besar kemungkinannya bahwa beda temporer itu tidak akan dibalik dalam waktu dekat.

Aset pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer yang dapat dikurangkan dan akumulasi rugi pajak belum dikompensasi, bila kemungkinan besar laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dikurangkan tersebut, dan rugi pajak belum dikompensasi, dapat dimanfaatkan, kecuali:

- i) jika aset pajak tangguhan timbul dari pengakuan awal aset atau liabilitas dalam transaksi yang bukan transaksi kombinasi bisnis dan tidak mempengaruhi laba akuntansi maupun laba kena pajak/rugi pajak; atau

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

o. Taxation (continued)

Current Income Tax (continued)

For the year ended December 31, 2025, the Group is not within the scope of Pillar 2 as the criteria set forth in PMK 136/2024 have not been met.

Deferred Tax

Deferred tax is provided using the liability method on temporary differences at the reporting date between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes at the reporting date.

Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences, except:

- i) where the deferred tax liability arises from the initial recognition of goodwill or of an asset or liability in a transaction that is not a business combination and, at the time of the transaction, affects neither the accounting profit nor taxable profit or loss;
- ii) in respect of taxable temporary differences associated with investments in subsidiaries, when the timing of the reversal of the temporary differences can be controlled and it is probable that the temporary differences will not reverse in the foreseeable future.

Deferred tax assets are recognized for all deductible temporary differences and carry forward of unused tax losses, to the extent that it is probable that taxable profits will be available against which deductible temporary differences, and the carry forward of unused tax losses can be utilized, except:

- i) where the deferred tax asset relating to the deductible temporary difference arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction that is not a business combination and, at the time of the transaction, affects neither the accounting profit nor taxable profit or loss; or

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

o. Perpajakan (lanjutan)

Pajak Tangguhan (lanjutan)

Aset pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer yang dapat dikurangkan dan akumulasi rugi pajak belum dikompensasi, bila kemungkinan besar laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dikurangkan tersebut, dan rugi pajak belum dikompensasi, dapat dimanfaatkan, kecuali: (lanjutan)

- ii) dari perbedaan temporer yang dapat dikurangkan atas investasi pada entitas anak, aset pajak tangguhan hanya diakui bila besar kemungkinannya bahwa beda temporer itu akan dibalik dalam waktu dekat dan laba kena pajak dapat dikompensasi dengan beda temporer tersebut.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah pada setiap tanggal pelaporan dan diturunkan apabila laba kena pajak mungkin tidak memadai untuk mengkompensasi sebagian atau semua manfaat aset pajak tangguhan. Aset pajak tangguhan yang tidak diakui ditinjau ulang pada setiap tanggal pelaporan dan akan diakui apabila besar kemungkinan bahwa laba kena pajak pada masa yang akan datang akan tersedia untuk pemulihannya.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diperkirakan akan berlaku pada tahun saat aset dipulihkan atau liabilitas diselesaikan berdasarkan tarif pajak dan peraturan pajak yang telah berlaku atau yang secara substantif telah berlaku pada tanggal pelaporan.

Pajak tangguhan terkait dengan pos-pos yang diakui di luar laba rugi diakui di luar laba rugi. Item pajak tangguhan diakui sesuai dengan transaksi yang mendasarinya baik di PKL maupun secara langsung di ekuitas.

Manfaat pajak yang diperoleh sebagai bagian dari kombinasi bisnis, tetapi tidak memenuhi kriteria untuk pengakuan terpisah pada tanggal tersebut, diakui selanjutnya jika informasi baru tentang fakta dan keadaan berubah. Penyesuaian tersebut diperlakukan sebagai pengurangan *goodwill* (selama tidak melebihi *goodwill*) jika terjadi selama periode pengukuran atau diakui dalam laba rugi.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

o. Taxation (continued)

Deferred Tax (continued)

Deferred tax assets are recognized for all deductible temporary differences and carry forward of unused tax losses, to the extent that it is probable that taxable profits will be available against which deductible temporary differences, and the carry forward of unused tax losses can be utilized, except: (continued)

- ii) in respect of deductible temporary differences associated with investments in subsidiaries, deferred tax assets are recognized only to the extent that it is probable that the temporary differences will reverse in the foreseeable future and taxable profit will be available against which the temporary differences can be utilized.

The carrying amount of a deferred tax asset is reviewed at each reporting date and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow all or part of the benefit of that deferred tax asset to be utilized. Unrecognized deferred tax assets are reassessed at each reporting date and are recognized to the extent that it has become probable that future taxable profit will allow the deferred tax assets to be recovered.

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply to the 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 as at the reporting date.

Deferred tax relating to items recognized outside profit or loss is recognized outside profit or loss. Deferred tax items are recognized in correlation to the underlying transaction either in OCI or directly in equity.

Tax benefits acquired as part of a business combination, but not satisfying the criteria for separate recognition at that date, are recognized subsequently if new information about facts and circumstances change. The adjustment is either treated as a reduction in goodwill (as long as it does not exceed goodwill) if it was incurred during the measurement period or recognized in profit or loss.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

o. Perpajakan (lanjutan)

Pajak Tangguhan (lanjutan)

Aset dan liabilitas pajak tangguhan disajikan secara saling hapus dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, kecuali aset dan liabilitas pajak tangguhan untuk entitas yang berbeda, sesuai dengan penyajian aset dan liabilitas pajak kini.

Grup melakukan saling hapus aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan jika dan hanya jika memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk saling hapus aset pajak kini dan liabilitas pajak kini dan aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama atas baik entitas kena pajak yang sama atau entitas kena pajak yang berbeda yang bermaksud untuk menyelesaikan liabilitas dan aset pajak kini secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan, pada setiap periode masa depan di mana jumlah liabilitas atau aset pajak tangguhan yang signifikan diharapkan untuk diselesaikan atau dipulihkan.

Pajak Pertambahan Nilai ("PPN")

Pendapatan, beban-beban dan aset-aset diakui neto atas jumlah PPN kecuali:

- PPN yang muncul dari pembelian aset atau jasa yang tidak dapat dikreditkan, yang dalam hal ini PPN diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset atau sebagai bagian dari item beban-beban yang terkait; dan
- Piutang dan utang yang disajikan termasuk dengan jumlah PPN.

Jumlah PPN neto yang diajukan untuk direstitusi, atau terutang kepada, kantor pajak termasuk sebagai bagian dari aset atau liabilitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

p. Tambahan Modal Disetor - Neto

Tambahan modal disetor - neto merupakan selisih antara harga penawaran dari pelaksanaan waran dan penawaran umum saham dengan nilai nominal saham, setelah dikurangi dengan biaya-biaya yang terjadi sehubungan dengan penawaran saham tersebut dan selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sependengali.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

o. Taxation (continued)

Deferred Tax (continued)

Deferred tax assets and liabilities are offset in the consolidated statements of financial position, except if they are for different legal entities, consistent with the presentation of current tax assets and liabilities.

The Group offsets deferred tax assets and deferred tax liabilities if and only if it has a legally enforceable right to set off current tax assets and current tax liabilities and the deferred tax assets and deferred tax liabilities relate to income taxes levied by the same taxation authority on either the same taxable entity or different taxable entities which intend either to settle current tax liabilities and assets on a net basis, or to realise the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

Value Added Tax ("VAT")

Revenue, expenses and assets are recognized net of the amount of VAT except:

- Where the VAT incurred on a purchase of assets or services is not recoverable, in which case the VAT is recognized as part of the cost of acquisition of the asset or as part of the expense item as applicable; and
- Receivables and payables that are stated with the amount of VAT included.

The net amount of VAT which is claimed for restitution from, or payable to, the taxation authorities is included as part of assets or liabilities in the consolidated statement of financial position.

p. Additional Paid-in Capital - Net

Additional paid-in capital - net represents the difference between the offering price from exercise of warrants and initial public offering and the par value of share capital, net of share issuance costs and difference in value from restructuring transactions with entities under common control.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

q. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Grup telah mengadopsi PSAK 115 "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan" yang mensyaratkan pengakuan pendapatan untuk memenuhi 5 (lima) langkah penilaian sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan.
2. Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan atas kontrak. Kewajiban pelaksanaan adalah perjanjian dalam sebuah kontrak untuk mentransfer barang atau jasa yang berbeda kepada pelanggan.
3. Menentukan harga transaksi, setelah dikurangi diskon, retur, insentif penjualan dan pajak pertambahan nilai, dimana entitas berhak sebagai imbalan atas transfer barang atau jasa kepada pelanggan.
4. Mengalokasikan harga transaksi pada setiap kewajiban pelaksanaan dengan basis harga jual berdiri sendiri relatif pada setiap barang atau jasa yang berbeda yang dijanjikan di dalam kontrak. Jika hal ini tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diestimasi berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah margin.
5. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah terpenuhi dengan mentransfer barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan (dimana adalah ketika pelanggan mendapatkan kontrol atas barang atau jasa tersebut).

Pendapatan diakui ketika Grup memenuhi kewajiban pelaksanaan dengan mentransfer barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan, di mana adalah ketika pelanggan mendapatkan kontrol atas barang atau jasa tersebut. Kewajiban pelaksanaan dapat terpenuhi pada suatu waktu atau seiring waktu. Jumlah pendapatan yang diakui adalah jumlah yang dialokasikan untuk memenuhi kewajiban pelaksanaan.

Grup bergerak dalam bisnis penjualan real estat, pendapatan dari sewa, jasa pemeliharaan dan hotel. 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.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

q. Revenues and Expenses Recognition

The Group has adopted PSAK 115 "Revenue from Contracts with Customers" which requires revenue recognition to fulfill 5 (five) steps of assessment as follows:

1. Identify contract(s) with a customer.
2. Identify the performance obligations in the contract. Performance obligations are promises in a contract to transfer to a customer goods or services that are distinct.
3. Determine the transaction price, net of discounts, returns, sales incentives and value added tax, which an entity expects to be entitled in exchange for transferring the promised goods or services to a customer.
4. Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the relative stand-alone selling prices of each distinct goods or services promised in the contract. When these are not directly observable, the relative stand-alone selling price are estimated based on expected cost plus margin.
5. Recognize revenue when performance obligation is satisfied by transferring a promised goods or services to a customer (which is when the customer obtains control of those goods or services).

Revenue is recognized when the Group satisfies a performance obligation by transferring a promised good or service to the customer, which is when the customer obtains control of the good or service. A performance obligation may be satisfied at a point in time or over time. The amount of revenue recognized is the amount allocated to the satisfied performance obligation.

The Group is in business of selling real estate, rental income, service fees and hotel. 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.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

**q. Pengakuan Pendapatan dan Beban
(lanjutan)**

Grup secara umum menyimpulkan bahwa hal tersebut adalah yang utama dalam pengaturan pendapatannya.

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan diakui pada saat kepemilikan aset dialihkan kepada pelanggan, umumnya pada saat penyerahan aset kepada pelanggan. Uang muka yang diperoleh dari pelanggan diakui sebagai uang muka penjualan.

Pendapatan bunga

Pendapatan bunga diakui pada saat terjadinya dengan acuan jumlah pokok dan tingkat bunga yang berlaku.

Penghasilan Sewa

Penghasilan sewa diakui dengan dasar garis lurus selama masa sewa. Penghasilan sewa pusat niaga diterima di muka disajikan sebagai pendapatan diterima di muka.

Pendapatan dari hunian kamar hotel

Pendapatan dari hunian kamar hotel diakui pada periode terhuninya. Pendapatan dari jasa hotel lainnya diakui pada saat jasa atau barang diserahkan kepada pelanggan. Pendapatan dari hunian kamar hotel yang diterima di muka disajikan sebagai uang muka dari pelanggan hotel.

Beban

Beban diakui pada saat terjadinya (basis akrual).

r. Laba (Rugi) per Saham

Labanya per saham dihitung berdasarkan rata-rata tertimbang modal ditempatkan dan disetor penuh selama periode yang bersangkutan.

Perusahaan tidak mempunyai efek berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

**q. Revenues and Expenses Recognition
(continued)**

The Group has generally concluded that it is the principal in its revenue arrangements.

Revenue from contracts from customers is recognized at the point in time when control of the asset is transferred to the customer, generally on delivery of the assets. Downpayment from customers recognized as sales advances.

Interest income

Interest income is recognized on accrual time basis, by reference to the principal outstanding and at the applicable interest rate.

Lease Income

Lease income is recognized on a straight-line basis over the lease terms. Lease income from shopping centers received in advances are presented as unearned revenues.

Revenue from hotel room occupancy

Revenue from hotel room occupancy is recognized on the basis of the period of occupancy. Revenue from other hotel services is recognized when the services are rendered or the goods are delivered to the customers. Revenue from hotel room occupancy in advances is presented as advance from hotel customers.

Expenses

Expenses are recognized when incurred (accrual basis).

r. Earnings (Loss) per Share

Earnings per share is computed based on the weighted average number of issued and fully paid shares during the period.

The Company has no outstanding dilutive potential ordinary shares as of December 31, 2025 and 2024.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

s. Instrumen Keuangan

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

Aset Keuangan

Pengakuan dan pengukuran awal

Aset keuangan diklasifikasikan pada saat pengakuan awal untuk selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi, nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain ("NWPKL"), atau nilai wajar melalui laba rugi ("NWLK").

Pada pengakuan awal, Grup mengukur aset keuangan pada nilai wajarnya ditambah biaya transaksi, dalam hal aset keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi ("NWLK"). Piutang usaha yang tidak mengandung komponen pembiayaan yang signifikan, dimana Grup telah menerapkan cara praktis, yaitu diukur pada harga transaksi yang ditentukan sesuai PSAK 115: Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan.

Agar aset keuangan diklasifikasikan dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau NWPKL, aset keuangan harus menghasilkan arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga ("SPPB") dari jumlah pokok terutang. Penilaian ini disebut sebagai uji SPPB dan dilakukan pada tingkat instrumen.

Model bisnis Grup untuk mengelola aset keuangan mengacu pada bagaimana Grup mengelola aset keuangannya untuk menghasilkan arus kas. Model bisnis menentukan apakah arus kas akan dihasilkan dari pengumpulan arus kas kontraktual, penjualan aset keuangan, atau keduanya.

Pembelian atau penjualan aset keuangan yang memerlukan penyerahan aset dalam jangka waktu yang ditetapkan oleh regulasi atau konvensi di pasar (perdagangan reguler) diakui pada tanggal perdagangan, yaitu tanggal Grup berkomitmen untuk membeli atau menjual aset.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

s. Financial Instruments

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.

Financial Assets

Initial recognition and measurement

Financial assets are classified, at initial recognition, as subsequently measured at amortised cost, fair value through other comprehensive income ("FVOCI"), and fair value through profit or loss ("FVTPL").

At initial recognition, the Group measures a financial asset at its fair value plus transaction costs, in the case of a financial asset not at fair value through profit or loss ("FVTPL"). Trade receivables that do not contain a significant financing component, for which the Group has applied the practical expedient are measured at the transaction price determined under PSAK 115: Revenue from contracts with customers.

In order for a financial asset to be classified and measured at amortized cost or FVOCI, it needs to give rise to cash flows that are 'solely payments of principal and interest ("SPPI")' on the principal amount outstanding. This assessment is referred to as the SPPI test and is performed at an instrument level.

The Group's business model for managing financial assets refers to how it manages its financial assets in order to generate cash flows. The business model determines whether cash flows will result from collecting contractual cash flows, selling the financial assets, or both.

Purchases or sales of financial assets that require delivery of assets within a time frame established by regulation or convention in the market place (regular way trades) are recognized on the trade date, i.e., the date that the Group commits to purchase or sell the asset.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

s. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Aset Keuangan (lanjutan)

Pengukuran selanjutnya

Untuk tujuan pengukuran selanjutnya, aset keuangan diklasifikasikan dalam empat kategori:

- Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi (instrumen utang),
- Aset keuangan pada NWPKL dengan pendauran laba dan rugi kumulatif (instrumen utang).
- Aset keuangan pada NWPKL tanpa pendauran laba dan rugi kumulatif setelah penghentian pengakuan (instrumen ekuitas), dan
- Nilai wajar melalui laba rugi (NWLRL).

Grup mengukur aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

- Aset keuangan dimiliki dalam model bisnis dengan tujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual, dan
- Persyaratan kontraktual dari aset keuangan menghasilkan arus kas pada tanggal tertentu yang merupakan SPPB dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi selanjutnya diukur dengan menggunakan metode Suku Bunga Efektif ("SBE") dan mengalami penurunan nilai. Keuntungan dan kerugian diakui dalam laba rugi pada saat aset dihentikan pengakuannya, dimodifikasi atau rusak.

Aset keuangan Grup pada biaya perolehan diamortisasi termasuk piutang usaha pihak ketiga - neto, piutang lain-lain - pihak ketiga - neto dan aset keuangan lainnya.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

s. Financial Instruments (continued)

Financial Assets (continued)

Subsequent measurement

For purposes of subsequent measurement, financial assets are classified in four categories

- Financial assets at amortized cost (debt instruments).
- Financial assets at FVOCI with recycling of cumulative gains and losses (debt instruments).
- Financial assets designated at FVOCI with no recycling of cumulative gains and losses upon derecognition (equity instruments), and
- Fair value through profit or loss (FVTPL).

The Group measures financial assets at amortized cost if both of the following conditions are met:

- The financial asset is held within a business model with the objective to hold financial assets in order to collect contractual cash flows, and
- The contractual terms of the financial asset give rise on specified dates to cash flows that are SPPI on the principal amount outstanding.

Financial assets at amortized cost are subsequently measured using the Effective Interest Rate ("EIR") method and are subject to impairment. Gains and losses are recognized in profit or loss when the asset is derecognized, modified or impaired.

The Group's financial assets at amortized cost includes trade receivables - third parties - net, other receivables - third parties - net and other financial assets.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

s. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Aset Keuangan (lanjutan)

Penghentian pengakuan

Aset keuangan (atau, sesuai dengan kondisinya, bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan serupa) terutama dihentikan pengakuannya (yaitu, dihapuskan dari laporan posisi keuangan konsolidasian Grup) ketika:

- Hak untuk menerima arus kas dari aset telah berakhir; atau
- Grup telah mengalihkan haknya untuk menerima arus kas dari aset atau menanggung kewajiban untuk membayar arus kas yang diterima tersebut secara penuh tanpa penundaan yang material kepada pihak ketiga berdasarkan kesepakatan 'pass-through', dan salah satu dari (a) Grup telah mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat atas aset, atau (b) Grup tidak mengalihkan maupun tidak memiliki secara substansial atas seluruh risiko dan manfaat atas aset, tetapi telah mengalihkan kendali atas aset.

Ketika Grup telah mengalihkan haknya untuk menerima arus kas dari suatu aset atau telah menandatangani kesepakatan 'pass-through', Grup mengevaluasi jika, dan sejauh mana, Grup masih mempertahankan risiko dan manfaat atas kepemilikan aset. Ketika Grup tidak mengalihkan maupun mempertahankan seluruh risiko dan manfaat atas aset dipertahankan secara substansial, maupun tidak mengalihkan kendali atas aset, Grup tetap mengakui aset yang dialihkan sebesar keterlibatan berkelanjutannya. Dalam kasus tersebut, Grup juga mengakui liabilitas terkait. Aset yang dialihkan dan liabilitas terkait diukur dengan basis yang mencerminkan hak dan kewajiban yang masih dipertahankan oleh Grup.

Keterlibatan berkelanjutan dalam bentuk jaminan atas aset yang ditransfer, diukur pada nilai yang lebih rendah antara jumlah tercatat awal aset dan jumlah maksimum imbalan yang dibutuhkan oleh Grup untuk membayar kembali.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

s. Financial Instruments (continued)

Financial Assets (continued)

Derecognition

A financial asset (or, where applicable, a part of a financial asset or part of a group of similar financial assets) is primarily derecognized (i.e., removed from the Group's consolidated statement of financial position) when:

- *The rights to receive cash flows from the asset have expired; or*
- *The Group has transferred its rights to receive cash flows from the asset or has assumed an obligation to pay the received cash flows in full without material delay to a third party under a 'pass-through' arrangement; and either (a) the Group has transferred substantially all the risks and rewards of the asset, or (b) the Group has neither transferred nor retained substantially all the risks and rewards of the asset, but has transferred control of the asset.*

When the Group has transferred its rights to receive cash flows from an asset or has entered into a pass-through arrangement, it evaluates if, and to what extent, it has retained the risks and rewards of ownership. When it has neither transferred nor retained substantially all of the risks and rewards of the asset, nor transferred control of the asset, the Group continues to recognize the transferred asset to the extent of its continuing involvement. In that case, the Group also recognizes an associated liability. The transferred asset and the associated liability are measured on a basis that reflects the rights and obligations that the Group has retained.

Continuing involvement that takes the form of a guarantee over the transferred asset is measured at the lower of the original carrying amount of the asset and the maximum amount of consideration that the Group could be required to repay

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

s. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Aset Keuangan (lanjutan)

Penurunan nilai

Grup mengakui penyisihan Kerugian Kredit Ekspektasian (KKE) untuk semua instrumen utang yang bukan diukur pada NWLR dan kontrak jaminan keuangan. KKE ditentukan atas perbedaan antara arus kas kontraktual menurut kontrak dan semua arus kas yang diharapkan akan diterima oleh Grup, yang didiskontokan dengan perkiraan SBE orisinal. Arus kas yang diharapkan mencakup setiap arus kas dari penjualan agunan yang dimiliki atau perbaikan kredit lainnya yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam ketentuan kontrak.

KKE diakui dalam dua tahap. Bila belum terdapat peningkatan risiko kredit signifikan sejak pengakuan awal, KKE diakui untuk kerugian kredit yang dihasilkan dari peristiwa gagal bayar yang mungkin terjadi dalam jangka waktu 12 bulan ke depan (KKE 12 bulan). Namun, bila telah terdapat peningkatan signifikan risiko kredit sejak pengakuan awal, penyisihan kerugian diakui untuk kerugian kredit yang diperkirakan selama sisa umur aset, tanpa mempertimbangkan waktu gagal bayar (KKE sepanjang umurnya).

Karena aset kontrak, piutang usaha dan piutang lain-lain tidak memiliki komponen pembiayaan signifikan, Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan dalam perhitungan KKE. Oleh karena itu, Grup tidak menelusuri perubahan dalam risiko kredit, namun justru mengakui penyisihan kerugian berdasarkan KKE sepanjang umurnya pada setiap tanggal pelaporan. Grup membentuk matriks provisi berdasarkan pengalaman kerugian kredit masa lampau, disesuaikan dengan perkiraan masa depan (*forward-looking*) atas faktor yang spesifik untuk debitur dan lingkungan ekonomi.

Grup menganggap aset keuangan dalam gagal bayar ketika pembayaran kontraktual telah lewat 90 hari dari tanggal jatuh tempo. Namun, dalam kasus tertentu, Grup juga dapat mempertimbangkan aset keuangan menjadi gagal bayar ketika informasi internal atau eksternal menunjukkan bahwa besar kemungkinan Grup tidak menerima jumlah kontraktual terutang secara penuh sebelum memperhitungkan perbaikan kredit yang dimiliki oleh Grup. Aset keuangan dihapuskan jika tidak terdapat ekspektasi yang wajar untuk memulihkan arus kas kontraktual.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

s. Financial Instruments (continued)

Financial Assets (continued)

Impairment

The Group recognizes an allowance for ECL for all debt instruments not held at FVTPL and financial guarantee contracts. ECLs are based on the difference between the contractual cash flows due in accordance with the contract and all the cash flows that the Group expects to receive, discounted at an approximation of the original EIR. The expected cash flows include any cash flows from the sale of collateral held or other credit enhancements that are integral to the contractual terms.

ECLs are recognized in two stages. When there has not been a significant increases in credit risks since initial recognition, ECLs are provided for credit losses that result from default events that are possible within the next 12-months (a 12-month ECL). But, when there have been significant increases in credit risks since initial recognition, a loss allowance is recognized for credit losses expected over the remaining life of the asset, irrespective of timing of the default (a lifetime ECL).

Because its contract assets, trade and other receivables do not contain significant financing component, the Group applies a simplified approach in calculating ECL. Therefore, the Group does not track changes in credit risk, but instead recognizes a loss allowance based on lifetime ECL at each reporting date. The Group 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.

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.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

s. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Liabilitas Keuangan

Pengakuan dan pengukuran awal

Liabilitas keuangan diklasifikasikan, pada pengakuan awal, sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada NWLR, utang dan pinjaman atau derivatif ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai pada lindung nilai yang efektif, sesuai dengan kondisinya.

Semua liabilitas keuangan diakui pada nilai wajar saat pengakuan awal dan, dalam hal liabilitas keuangan diklasifikasi sebagai utang dan pinjaman, diakui pada nilai wajar setelah dikurangi biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Grup menetapkan liabilitas keuangannya sebagai utang dan pinjaman, seperti utang usaha - pihak ketiga, utang lain-lain, beban akrual, liabilitas imbalan kerja karyawan jangka pendek, utang bank, surat utang jangka menengah, liabilitas sewa, utang pembiayaan konsumen dan uang jaminan sewa.

Pengakuan selanjutnya

Pengukuran selanjutnya dari liabilitas keuangan ditentukan oleh klasifikasinya sebagai berikut:

Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi (Utang dan pinjaman)

- i) Utang dan Pinjaman Jangka Panjang yang Dikenakan Bunga

Setelah pengakuan awal, utang dan pinjaman jangka panjang yang berbunga diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan metode SBE. Pada tanggal pelaporan, biaya bunga yang masih harus dibayar dicatat secara terpisah, dari pokok pinjaman terkait, dalam bagian liabilitas jangka pendek. Keuntungan dan kerugian diakui pada laba rugi ketika liabilitas dihentikan pengakuannya maupun melalui proses amortisasi menggunakan metode SBE.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

s. Financial Instruments (continued)

Financial Liabilities

Initial recognition and measurement

Financial liabilities are classified, at initial recognition, as financial liabilities at FVTPL, loans and borrowings, or as derivatives designated as hedging instruments in an effective hedge, as appropriate.

All financial liabilities are recognized initially at fair value and, in the case of loans and borrowings and payables, net of directly attributable transaction costs.

The Group designates its financial liabilities as loans and borrowings trade payables - third parties, other payables, accrued expenses, short-term employee benefits liabilities, bank loans, medium term notes, lease liabilities, consumer financing payable and security deposits.

Subsequent measurement

The subsequent measurement of financial liabilities depends on their classification as described below:

Financial liabilities at amortized cost (Loans and borrowings)

- i) Long-term Interest-bearing Loans and Borrowings

Subsequent to initial recognition, long-term interest-bearing loans and borrowings are measured at amortized acquisition costs using EIR method. At the reporting dates, accrued interest is recorded separately from the associated borrowings within the current liabilities section. Gains and losses are recognized in the profit or loss when the liabilities are derecognized as well as through the EIR amortization process.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

s. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Pengakuan selanjutnya (lanjutan)

Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi (Utang dan pinjaman) (lanjutan)

i) Utang dan Pinjaman Jangka Panjang yang Dikenakan Bunga (lanjutan)

Biaya amortisasi dihitung dengan mempertimbangkan setiap diskonto atau premium atas akuisisi dan komisi atau biaya yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari SBE. Amortisasi SBE dicatat sebagai beban keuangan pada laporan laba rugi dan laba komprehensif lain konsolidasian.

ii) Utang dan Akrua

Liabilitas untuk utang usaha dan utang lain-lain jangka pendek, biaya masih harus dibayar dan liabilitas imbalan kerja karyawan jangka pendek dinyatakan sebesar jumlah tercatat (jumlah nosional), yang kurang lebih sebesar nilai wajarnya.

Penghentian pengakuan

Suatu liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya pada saat kewajiban yang ditetapkan dalam kontrak berakhir atau dibatalkan atau kedaluwarsa.

Ketika sebuah liabilitas keuangan ditukar dengan liabilitas keuangan lain dari pemberi pinjaman yang sama atas persyaratan yang secara substansial berbeda, atau bila persyaratan dari liabilitas keuangan tersebut secara substansial dimodifikasi, pertukaran atau modifikasi persyaratan tersebut dicatat sebagai penghentian pengakuan liabilitas keuangan orisinal dan pengakuan liabilitas keuangan baru, dan selisih antara nilai tercatat masing-masing liabilitas keuangan tersebut diakui pada laporan laba rugi dan rugi komprehensif lain konsolidasian.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

s. Financial Instruments (continued)

Financial Liabilities (continued)

Subsequent measurement (continued)

Financial liabilities at amortized cost (Loans and borrowings) (continued)

i) Long-term Interest-bearing Loans and Borrowings (continued)

Amortized cost is calculated by taking into account any discount or premium on acquisition and fees or costs that are an integral part of the EIR. The EIR amortization is included in finance costs in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

ii) Payables and Accruals

Liabilities for current trade and other accounts payable, accrued expenses and short-term employee benefit liability are stated at carrying amounts (notional amounts), which approximate their fair values.

Derecognition

A financial liability is derecognized when the obligation under the contract is discharged or cancelled or expires.

When an existing financial liability is replaced by another from the same lender on substantially different terms, or the terms of an existing liability are substantially modified, such an exchange or modification is treated as derecognition of the original liability and recognition of a new liability, and the difference in the respective carrying amounts is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive loss.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

s. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Saling Hapus Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disaling hapuskan dan nilai netonya disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, terdapat hak secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah tercatat dari aset keuangan dan liabilitas keuangan tersebut dan terdapat intensi untuk menyelesaikan secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan.

t. Informasi Segmen

Segmen adalah komponen yang dapat dibedakan dari Grup yang terlibat baik dalam menyediakan produk-produk tertentu (segmen usaha), atau dalam menyediakan produk dalam lingkungan ekonomi tertentu (segmen geografis), yang memiliki risiko dan imbalan yang berbeda dari segmen lainnya.

Pendapatan, beban, hasil, aset dan liabilitas segmen mencakup pos-pos yang dapat diatribusikan langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang sesuai kepada segmen tersebut. Segmen ditentukan sebelum saldo dan transaksi antar-perusahaan dalam grup, dieliminasi sebagai bagian dari proses konsolidasi.

u. Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing

Grup mempertimbangkan indikator utama dan indikator lainnya dalam menentukan mata uang fungsionalnya, jika ada indikator yang tercampur dan mata uang fungsional tidak jelas, manajemen menggunakan penilaian untuk menentukan mata uang fungsional yang paling tepat menggambarkan pengaruh ekonomi dari transaksi, kejadian dan kondisi yang mendasarinya.

Mata uang pelaporan yang digunakan pada laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah, yang juga merupakan mata uang fungsional setiap entitas dalam Grup.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

s. Financial Instruments (continued)

Financial Liabilities (continued)

Offsetting of Financial Instruments

Financial assets and financial liabilities are offset, and the net amount reported in the consolidated statement of financial position if, and only if, there is a currently enforceable legal right to offset the recognized amounts and there is an intention to settle on a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously.

t. Segment Information

A segment is a distinguishable component of the Group that is engaged either in providing certain products (business segment), or in providing products within a particular economic environment (geographical segment), which is subject to risks and rewards that are different from other segments.

Segment revenue, expenses, results, assets and liabilities include items directly attributable to a segment as well as those that can be allocated on a reasonable basis to that segment. They are determined before intra-group balances and intra-group transactions, are eliminated as a part of consolidation process.

u. Foreign Currency Transactions and Balances

Group consider the primary indicators and other indicators in determining its functional currency, if indicators are mixed and the functional currency is not obvious, management uses its judgements to determine the functional currency that most faithfully represents the economic effects of the underlying transactions, events and conditions.

The reporting currency used in the consolidated financial statements is Indonesian Rupiah, which is also each entity's in the Group functional currency.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

u. Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing

Transaksi dalam mata uang asing dicatat dalam Rupiah berdasarkan kurs yang berlaku pada saat transaksi dilakukan. Pada tanggal pelaporan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing dijabarkan sesuai dengan rata-rata kurs jual dan beli yang diterbitkan oleh Bank Indonesia pada tanggal transaksi perbankan terakhir untuk periode yang bersangkutan, dan laba atau rugi kurs yang timbul, dikreditkan atau dibebankan pada operasi periode yang bersangkutan.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, kurs yang digunakan adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Dolar Amerika Serikat	16.782	16.162	United States Dollar

Akun-akun dari entitas anak luar negeri dijabarkan dari mata uang pelaporannya menjadi Rupiah dengan dasar sebagai berikut:

- a) Aset dan liabilitas, baik moneter maupun non-moneter, dijabarkan dengan menggunakan kurs penutup.
- b) Pendapatan dan beban dijabarkan dengan menggunakan kurs yang berlaku pada tanggal transaksi atau, bila memenuhi syarat, kurs rata-rata periode tersebut.
- c) Selisih kurs yang terjadi disajikan sebagai "Penghasilan komprehensif lain - selisih kurs atas penjabaran akun-akun kegiatan usaha luar negeri" sebagai bagian dari ekuitas sampai pelepasan investasi neto yang bersangkutan.

v. Peristiwa setelah tanggal pelaporan

Peristiwa setelah akhir periode/tahun yang memberikan tambahan informasi mengenai posisi keuangan Grup pada tanggal pelaporan (peristiwa penyesuai), jika ada, dicerminkan dalam laporan keuangan konsolidasian. Peristiwa setelah akhir periode/tahun yang bukan peristiwa penyesuai diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian jika material.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

u. Foreign Currency Transactions and Balances

Transactions involving foreign currencies are recorded in Indonesian Rupiah at the rates of exchange prevailing at the time the transactions are made. At the reporting date, monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are adjusted to reflect the average of the selling and buying rates of exchange prevailing at the last banking transaction date of the period, as published by Bank Indonesia, and any resulting gains or losses are credited or charged to operations of the current period.

As of December 31, 2025 and 2024, the exchange rates used are as follows:

The accounts of foreign subsidiaries are translated from its respective reporting currency into Indonesian Rupiah on the following basis:

- a) Assets and liabilities, both monetary and non-monetary, are translated using the closing rate of exchange.
- b) Revenues and expenses are translated using transactions date exchange rate or, if applicable, the average rate for the period.
- c) The resulting exchange difference is presented as an "Other comprehensive income - exchange differences on translation of the accounts of foreign operations" in the equity section until disposal of the net investment.

v. Events after reporting date

Post period/year-end events that provide additional information about the Group's financial position at the reporting date (adjusting events), if any, are reflected in the consolidated financial statements. Post period/year-end events that are not adjusting events are disclosed in the notes to the consolidated financial statements when material.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

w. Biaya pinjaman

Biaya pinjaman terdiri dari beban bunga dan biaya lain yang ditanggung Grup sehubungan dengan peminjaman dana. Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, pembangunan atau pembuatan aset kualifikasian dikapitalisasi sebagai bagian biaya perolehan aset tersebut. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada saat terjadi Grup. Biaya pinjaman dapat meliputi beban bunga, beban keuangan dalam sewa pembiayaan dan selisih kurs yang berasal dari pinjaman dalam mata uang asing sepanjang selisih kurs tersebut diperlakukan sebagai penyesuaian atas biaya bunga yang ditanggung Grup sehubungan dengan pinjaman dana.

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya dan pengeluaran untuk aset tersebut dan biaya pinjamannya telah terjadi. Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan pada saat selesainya secara substansial seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya.

Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan sementara jika aktivitas pembangunan terganggu untuk waktu yang berkelanjutan. Beban bunga juga dikapitalisasi ke dalam biaya perolehan dari properti yang diperoleh secara spesifik untuk pembangunan, tetapi hanya atas aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan properti sedang dalam penyelesaian.

x. Pengukuran nilai wajar

Grup mengukur pada pengakuan awal instrumen keuangan, dan aset dan liabilitas yang diperoleh melalui kombinasi bisnis pada nilai wajar. Grup juga mengukur jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas ("UPK") tertentu berdasarkan nilai wajar dikurangi biaya pelepasan, dan aset keuangan tertentu pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain ("NWPKL").

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

w. Borrowing costs

Borrowing costs consist of interest expenses and other financing charges that the Group incurs in connection with the borrowing funds. Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset are capitalized as part of the cost of the related asset. All other borrowing costs are recognized as expenses when incurred. Borrowing costs may include interest, finance charges in respect of finance leases and foreign exchange differences arising from foreign currency borrowings to the extent that they are regarded as adjustment to interest costs that the Group incurs in connection with the borrowing of funds.

Capitalization of borrowing costs begins when the required activities to prepare the asset for use in accordance with the intention and expenditures for the asset and borrowing costs have occurred. Capitalization of borrowing costs ceases when all activities necessary to prepare the qualifying asset for its intended use are substantially completed.

The capitalization of borrowing costs is suspended if there are prolonged periods when development activity is interrupted. Interest is also capitalized on the purchase cost of a site property acquired specifically for development, but only where activities necessary to prepare the asset for development are in progress.

x. Fair value measurement

The Group initially measures financial instruments, and assets and liabilities of the acquirees upon business combinations at fair value. They also measure certain recoverable amounts of the cash generating unit ("CGU") using fair value less cost of disposal ("FVLCD") and certain financial assets at fair value through other comprehensive income ("FVOCI").

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

x. Pengukuran nilai wajar (lanjutan)

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima dari menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran. Pengukuran nilai wajar mengasumsikan bahwa transaksi untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas terjadi:

- i) Di pasar utama untuk aset atau liabilitas tersebut, atau
- ii) Jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan untuk aset atau liabilitas tersebut.

Pasar utama atau pasar yang paling menguntungkan tersebut harus dapat diakses oleh Grup.

Nilai wajar dari aset atau liabilitas diukur dengan menggunakan asumsi yang akan digunakan pelaku pasar ketika menentukan harga aset atau liabilitas tersebut, dengan asumsi bahwa pelaku pasar bertindak dalam kepentingan ekonomi terbaiknya.

Pengukuran nilai wajar dari suatu aset non-keuangan memperhitungkan kemampuan pelaku pasar untuk menghasilkan manfaat ekonomis dengan menggunakan aset dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya atau dengan menjualnya kepada pelaku pasar lain yang akan menggunakan aset tersebut pada penggunaan tertinggi dan terbaiknya.

Grup menggunakan teknik penilaian yang sesuai dengan keadaan dan data yang memadai tersedia untuk mengukur nilai wajar, dengan memaksimalkan masukan yang dapat diamati (*observable input*) yang relevan dan meminimalkan masukan yang tidak dapat diamati (*unobservable input*).

Semua aset dan liabilitas yang nilai wajarnya diukur atau diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian dikategorikan dalam hierarki nilai wajar berdasarkan level masukan (*input*) paling rendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar secara keseluruhan sebagai berikut:

- i) *Level 1* - Harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik yang dapat diakses entitas pada tanggal pengukuran.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

x. Fair value measurement (continued)

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 measurement is based on the presumption that the transaction to sell the asset or transfer the liability takes place either:

- i) In the principal market for the asset or liability, or*
- ii) In the absence of a principal market, in the most advantageous market for the asset or liability.*

The principal or the most advantageous market must be accessible to by the Group.

The fair value of an asset or a liability is measured using the assumptions that market participants would use when pricing the asset or liability, assuming that market participants act in their economic best interest.

A fair value measurement of a non-financial asset takes into account a market participant's ability to generate economic benefits by using the asset in its highest and best use or by selling it to another market participant that would use the asset in its highest and best use.

The Group uses valuation techniques that are appropriate in the circumstances and for which sufficient data are available to measure fair value, maximizing the use of relevant observable inputs and minimizing the use of unobservable inputs.

All assets and liabilities for which fair value is measured or disclosed in the consolidated financial statements are categorized within the fair value hierarchy, described as follows, based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement as a whole:

- i) Level 1 - Quoted (unadjusted) market prices in active markets for identical assets or liabilities.*

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

x. Pengukuran nilai wajar (lanjutan)

Semua aset dan liabilitas yang nilai wajarnya diukur atau diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian dikategorikan dalam hierarki nilai wajar berdasarkan level masukan (*input*) paling rendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar secara keseluruhan sebagai berikut: (lanjutan)

- ii) *Level 2* - Teknik penilaian yang menggunakan tingkat masukan (*input*) yang paling rendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar yang dapat diamati (*observable*) baik secara langsung atau tidak langsung.
- iii) *Level 3* - Teknik penilaian yang menggunakan tingkat masukan (*input*) yang paling rendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar yang tidak dapat diamati (*unobservable*).

Untuk aset dan liabilitas yang diakui pada laporan keuangan konsolidasian secara berulang, Grup menentukan apakah terdapat perpindahan antara *level* dalam hierarki dengan melakukan evaluasi ulang atas penetapan kategori (berdasarkan *level* masukan (*input*) paling rendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar secara keseluruhan) pada tiap akhir periode pelaporan,

y. Klasifikasi lancar dan tidak lancar

Grup menyajikan aset dan liabilitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian berdasarkan klasifikasi lancar/tidak lancar. Suatu aset disajikan lancar bila:

- i) akan direalisasi, dijual atau dikonsumsi dalam siklus operasi normal,
- ii) untuk diperdagangkan,
- iii) akan direalisasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan, atau
- iv) kas dan setara kas kecuali yang dibatasi penggunaannya atau akan digunakan untuk melunasi suatu liabilitas dalam paling lambat 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Seluruh aset lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

x. Fair value measurement (continued)

All assets and liabilities for which fair value is measured or disclosed in the consolidated financial statements are categorized within the fair value hierarchy, described as follows, based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement as a whole: (continued)

- ii) *Level 2* - Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is directly or indirectly observable.
- iii) *Level 3* - Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is unobservable.

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.

y. Current and non-current classification

The Group presents assets and liabilities in the consolidated statement of financial position based on current/non-current classification. An asset is current when it is:

- iii) expected to be realized or intended to be sold or consumed in the normal operating cycle,
- ii) held primarily for the purpose of trading,
- iii) expected to be realized within 12 months after the reporting period, or
- iv) cash and cash equivalent unless restricted from being exchanged or used to settle a liability for at least 12 months after the reporting period.

All other assets are classified as non-current.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

y. Klasifikasi lancar dan tidak lancar (lanjutan)

Prinsip kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah seperti dijabarkan di bawah ini.

Suatu liabilitas disajikan lancar bila:

- i) akan dilunasi dalam siklus operasi normal,
- ii) untuk diperdagangkan,
- iii) akan dilunasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan, atau
- iv) tidak ada hak untuk menangguhkan pelunasannya dalam kurun waktu 12 bulan setelah periode pelaporan.

Persyaratan liabilitas yang dapat, atas opsi pihak lawan, menghasilkan penyelesaiannya dengan penerbitan instrumen ekuitas tidak memengaruhi klasifikasinya.

Seluruh liabilitas lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diklasifikasikan sebagai aset dan liabilitas tidak lancar.

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI
YANG SIGNIFIKAN**

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 yang terpengaruh pada periode pelaporan berikutnya.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

**y. Current and non-current classification
(continued)**

The principal accounting policies applied in the preparation of these consolidated financial statements are set out below.

A liability is current when it is:

- i) expected to be settled in the normal operating cycle,*
- ii) held primarily for the purpose of trading,*
- iii) due to be settled within 12 months after the reporting period, or*
- iv) there is no right at the end of reporting period to defer the settlement of the liability for at least 12 months after the reporting period.*

The terms of the liability that could, at the option of the counterparty, result in its settlement by the issue of the equity instruments do not affect its classification.

All other liabilities are classified as non-current.

Deferred tax assets and liabilities are classified as non-current assets and liabilities.

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS,
ESTIMATES AND ASSUMPTIONS**

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 may require material adjustments to the carrying amounts of the assets and liabilities affected in future periods.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI
YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)**

Pertimbangan

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:

Penentuan pengendalian

Grup menentukan bahwa Grup memiliki pengendalian atas NWP meskipun hanya memiliki 32,48% kepemilikan atas perusahaan tersebut pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 karena Grup memiliki (1) kekuasaan atas NWP, (2) hak atas imbal hasil variabel dari kepemilikannya dan (3) memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui pengendaliannya.

Klasifikasi aset dan liabilitas keuangan

Grup menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan pertimbangan bila definisi yang ditetapkan PSAK 229, "Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran" terpenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup seperti diungkapkan pada Catatan 2s.

Pengklasifikasian properti

Grup menentukan apakah sebuah properti yang diperoleh diklasifikasikan sebagai properti investasi atau properti persediaan:

- Properti investasi terdiri atas bangunan yang tidak bertujuan untuk digunakan dalam kegiatan operasi Grup, tidak juga untuk dijual dalam kegiatan bisnis Grup, tetapi digunakan untuk memperoleh pendapatan sewa dan peningkatan modal.
- Properti persediaan terdiri dari properti yang bertujuan untuk dijual dalam kegiatan bisnis Grup.

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: (lanjutan)

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS,
ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (continued)**

Judgments

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:

Determination of control

The Group determines that it has control over NWP even though it only holds 32.48% ownership of the company as of December 31, 2025 and 2024, because the Group has (1) power over NWP, (2) rights of variable returns from its involvement and (3) the Group has the ability to affect those returns through its control of the companies.

Classification of financial assets and financial liabilities

The Group determines the classification of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities considering if the definition set forth in PSAK 229, "Financial Instruments: Recognition and Measurement" are met. Accordingly, the financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with the Group's accounting policies as disclosed in Note 2s.

Classification of property

The Group determines whether a property is classified as investment property or inventory property:

- Investment properties comprise building which are not occupied substantially for use in the operations of the Group, nor for sale in the ordinary course of the Group's business, but are held primarily to earn rental income and capital appreciation.
- Inventory properties comprise properties which are intended to be sold in the Group's ordinary business.

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: (continued)

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI
YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)**

Pertimbangan (lanjutan)

Perpajakan

Ketidakpastian atas interpretasi dari peraturan pajak yang kompleks, perubahan peraturan pajak dan jumlah dan timbulnya penghasilan kena pajak di masa depan, dapat menyebabkan penyesuaian di masa depan atas penghasilan dan beban pajak yang telah dicatat.

Pertimbangan juga dilakukan dalam menentukan penyisihan atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti sepanjang kegiatan usaha normal.

Grup mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan. Penjelasan lebih rinci mengenai pajak penghasilan diungkapkan dalam Catatan 20d.

Klasifikasi sewa properti - Grup sebagai pemberi sewa

Grup mengadakan perjanjian sewa properti komersial atas portofolio properti investasi. Grup menentukan, berdasarkan evaluasi dari syarat dan ketentuan yang disepakati, seperti masa sewa tidak meliputi sebagian besar dari umur ekonomis dari properti komersial dan nilai kini dari pembayaran sewa minimum tidak secara substansial sejumlah seluruh nilai wajar dari properti komersial, bahwa Grup tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan atas properti tersebut dan mencatat kontrak tersebut sebagai sewa operasi.

Opsi pembaruan dan penghentian dalam kontrak - Grup sebagai penyewa

Grup menentukan masa sewa sesuai masa sewa yang tidak dapat dibatalkan, ditambah dengan setiap periode yang dicakup oleh opsi untuk memperpanjang sewa jika cukup pasti untuk mengeksekusi, atau setiap periode yang dicakup oleh opsi untuk menghentikan sewa, jika cukup pasti untuk tidak mengeksekusi opsi tersebut.

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS,
ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (continued)**

Judgments (continued)

Taxes

Uncertainties exist with respect to the interpretation of complex tax regulations, changes in tax laws, and the amount and timing of future taxable income, could necessitate future adjustments to tax income and expense already recorded.

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.

The Group recognizes liabilities for expected corporate income tax issues based on estimates of whether additional corporate income tax will be due. Further details regarding taxation are disclosed in Note 20d.

Property lease classification - Group as lessor

The Group has entered into commercial property leases on its investment property portfolio. The Group has determined, based on an evaluation of the terms and conditions of the arrangements, such as the lease term not constituting a major part of the economic life of the commercial property and the present value of the minimum lease payments not amounting to substantially all of the fair value of the commercial property, that it retains substantially all the risks and rewards incidental to ownership of these properties and accounts for the contracts as operating leases.

Lease term of contracts with renewal and termination options - the 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.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI
YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)**

Pertimbangan (lanjutan)

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: (lanjutan)

Opsi pembaruan dan penghentian dalam kontrak - Grup sebagai penyewa (lanjutan)

Grup memiliki beberapa kontrak sewa yang mencakup opsi perpanjangan dan terminasi. Grup menerapkan pertimbangan dalam mengevaluasi apakah secara wajar akan menggunakan opsi untuk memperbarui atau mengakhiri sewa.

Grup menerapkan pertimbangan dalam mengevaluasi apakah secara wajar akan menggunakan opsi untuk memperbarui atau mengakhiri sewa. Grup mempertimbangkan semua faktor relevan yang membentuk insentif ekonomi untuk melakukan pembaruan atau penghentian. Setelah tanggal permulaan, Grup menilai kembali masa sewa jika terdapat peristiwa atau perubahan signifikan yang berada dalam kendalinya dan mempengaruhi kemampuannya untuk menjalankan atau tidak menggunakan opsi untuk memperbarui atau untuk mengakhiri.

Estimasi dan Asumsi

Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan mengakibatkan penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk periode berikutnya diungkapkan di bawah ini. Grup mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan konsolidasian disusun.

Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi yang di luar kendali Grup. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Penyisihan atas Penurunan Nilai Piutang Usaha

Grup menetapkan estimasi penyisihan penurunan nilai piutang usaha menggunakan pendekatan yang disederhanakan dari KKE. Matriks provisi digunakan untuk menghitung KKE untuk piutang usaha dan lain-lain. Tarif provisi didasarkan pada hari tunggakan untuk pengelompokan berbagai segmen pelanggan yang memiliki pola kerugian serupa.

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS,
ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (continued)**

Judgments (continued)

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: (continued)

Lease term of contracts with renewal and termination options - the Group as lessee (continued)

The Group has several lease contracts that include extension and termination options. The Group applies judgement in evaluating whether it is reasonably certain to exercise the option to renew or terminate the lease or not.

The Group applies judgement in evaluating whether it is reasonably certain to exercise the option to renew or terminate the lease. The Group considers all relevant factors that create an economic incentive for them 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.

Estimates and Assumptions

The key assumptions concerning the future and other key sources of estimation uncertainty at the reporting date that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying values of assets and liabilities within the next financial period 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 beyond the control of the Group. Such changes are reflected in the assumptions when they occur.

Allowance for Impairment of Trade Receivables

The Group estimates impairment allowance for trade receivables using simplified approach of ECL. A provision matrix is used to determine ECL for trade and other receivables, where the provision rates are based on days past due for groupings of various customer segments that have similar loss patterns.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI
YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)**

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Penyisihan atas Penurunan Nilai Piutang Usaha
(lanjutan)

Matriks provisi awalnya didasarkan pada riwayat tingkat kerugian pelanggan. Grup akan melakukan penyesuaian pengalaman kerugian historis dengan informasi berwawasan ke depan.

Misalnya, jika prakiraan kondisi ekonomi yang terkait erat dengan riwayat tingkat kerugian diperkirakan akan memburuk pada tahun berikutnya yang dapat menyebabkan peningkatan jumlah gagal bayar pada sektor-sektor pelanggan beroperasi, riwayat tingkat kerugian disesuaikan. Pada setiap tanggal pelaporan, riwayat tingkat gagal bayar yang diamati diperbarui dan perubahan dalam estimasi berwawasan ke depan dianalisis.

Evaluasi atas korelasi antara tingkat gagal bayar yang diamati secara historis, prakiraan kondisi ekonomi dan KKE, adalah estimasi signifikan. Jumlah KKE sensitif terhadap perubahan keadaan dan prakiraan kondisi ekonomi. Kerugian kredit historis Grup dan perkiraan kondisi ekonomi mungkin tidak mewakili tingkat gagal bayar pelanggan aktual di masa depan.

Penjelasan lebih lanjut atas piutang usaha diungkapkan dalam Catatan 5.

Kontinjensi

Grup saat ini terlibat dalam proses hukum tertentu. Estimasi kemungkinan biaya penyelesaian klaim ini telah dikembangkan melalui konsultasi dengan penasihat luar dan didasarkan pada analisis potensi hasil. Grup saat ini tidak yakin sidang ini akan berdampak material terhadap laporan keuangan konsolidasian Grup ini. Hal ini dimungkinkan, tetapi hasil operasi di masa depan dapat secara material dipengaruhi oleh perubahan dalam estimasi atau efektivitas strategi dalam melanjutkan sidang ini.

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS,
ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (continued)**

Estimates and Assumptions (continued)

Allowance for Impairment of Trade Receivables
(continued)

The provision matrix is initially based on the customers historical observed loss rates. The Group will adjust the historical observed loss experience with forward-looking information.

For instance, if forecast economic conditions closely related to the historical observed loss are expected to deteriorate over the next year which can lead to an increased number of defaults in the sectors where customers are operating, the historical losses are adjusted accordingly. At every reporting date, the historical observed loss rates are updated and changes in the forward-looking estimates are analyzed.

The assessment of the correlation between historical observed loss rates, forecast economic conditions and ECLs, is a significant estimate. The amount of ECLs is sensitive to changes in circumstances and of forecast economic conditions. The Group's historical observed loss rate and forecast of economic conditions may not be representative of customer's actual default in the future.

Further details on trade receivables are disclosed in Note 5.

Contingencies

Group is currently involved in certain legal proceedings. The estimated cost of settlement of claims has been developed through consultation with external advisors and based on an analysis of potential results. The Group currently does not believe that this trial will have a material effect on the Group's consolidated financial statements. It is possible, however, that the results of future operations may be materially affected by changes in the estimate or the effectiveness of the strategy in continuing this trial.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI
YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)**

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Imbalan Kerja

Penentuan liabilitas imbalan kerja karyawan Grup bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut dan regulasi Grup. Asumsi tersebut termasuk, antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun dan tingkat kematian.

Dikarenakan kompleksitas dari penilaian, dasar asumsi dan sifatnya yang jangka panjang, liabilitas manfaat pasti sangat sensitif terhadap perubahan asumsi.

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 atas pensiun dan imbalan kerja dan beban imbalan kerja neto. Semua asumsi ditelaah pada setiap tanggal pelaporan.

Ketidakpastian Kewajiban Pajak

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti dalam kegiatan usaha normal. Grup mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan.

Dalam menentukan jumlah yang harus diakui terkait dengan liabilitas pajak yang tidak pasti, Grup menerapkan pertimbangan yang sama yang akan mereka gunakan dalam menentukan jumlah cadangan yang harus diakui sesuai dengan PSAK 237 "Provisi, Liabilitas Kontinjensi dan Aset Kontinjensi". Grup membuat analisa untuk semua posisi pajak terkait dengan pajak penghasilan untuk menentukan apakah liabilitas pajak atas manfaat pajak yang belum diakui harus diakui.

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS,
ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (continued)**

Estimates and Assumptions (continued)

Employee Benefits

The determination of the Group's employee benefits liability depends on the selection of certain assumptions used by the independent actuaries in calculating such amounts and the Group's regulation. Those assumptions include among others, discount rates, future annual salary increase rate, annual employee turn-over rate, disability rate, retirement age and mortality rate.

Due to the complexity of the valuation, assumptions and long-term nature, the defined benefits liability is highly sensitive to changes in assumptions.

While the Group believes that its assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in the Group's actual results or significant changes in the Group's assumptions may materially affect its estimated liability for employee benefits and net employee benefits expense. All assumptions are reviewed at each reporting date.

Uncertain Tax Exposure

Significant judgment is 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. The Group recognized liabilities for expected corporate income tax issues based on estimates of whether additional corporate income tax will be due.

In determining the amount to be recognized in respect of an uncertain tax liability, the Group applies similar considerations as it would use in determining the amount of a provision to be recognized in accordance with PSAK 237 "Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets". The Group makes an analysis of all tax positions related to income taxes to determine whether a tax liability on unrecognized tax benefit should be recognized.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

4. KAS DAN SETARA KAS

Akun ini terdiri dari:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Kas	248.026.075	235.408.314
Bank		
Rupiah		
PT Bank CIMB Niaga Tbk	202.622.040.079	306.855.251.084
PT Bank OCBC NISP Tbk	155.709.550.130	308.557.204.310
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	13.573.263.690	24.531.295.143
PT Bank Central Asia Tbk	12.692.104.424	12.656.397.801
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	9.659.608.088	3.527.791.954
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	6.608.397.868	13.542.107.744
PT Bank KEB Hana Indonesia	4.753.979.938	4.609.166.026
PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk	3.259.641.255	4.643.137.101
PT Bank JTrust Indonesia Tbk	1.413.010.606	1.534.945.535
PT Bank Permata Tbk	129.295.670	1.013.952.494
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	122.872.926	102.745.001
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	101.080.000	101.660.000
PT Bank Woori Saudara Indonesia 1906 Tbk	80.393.220	1.018.475.412
PT Bank INA Perdana Tbk	43.544.075	5.276.023.794
PT Bank UOB Indonesia	9.933.369	-
PT Bank Mega Tbk	7.217.873	7.781.126
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	5.136.985	5.436.985
PT Bank KB Bukopin Tbk	-	13.875.718.441
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	-	6.692.192
Sub-total	410.791.070.196	701.865.782.143

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

This account consists of:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Kas	248.026.075	235.408.314
Cash on hand		
Bank		
Rupiah		
PT Bank CIMB Niaga Tbk	202.622.040.079	306.855.251.084
PT Bank OCBC NISP Tbk	155.709.550.130	308.557.204.310
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	13.573.263.690	24.531.295.143
PT Bank Central Asia Tbk	12.692.104.424	12.656.397.801
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	9.659.608.088	3.527.791.954
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	6.608.397.868	13.542.107.744
PT Bank KEB Hana Indonesia	4.753.979.938	4.609.166.026
PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk	3.259.641.255	4.643.137.101
PT Bank JTrust Indonesia Tbk	1.413.010.606	1.534.945.535
PT Bank Permata Tbk	129.295.670	1.013.952.494
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	122.872.926	102.745.001
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	101.080.000	101.660.000
PT Bank Woori Saudara Indonesia 1906 Tbk	80.393.220	1.018.475.412
PT Bank INA Perdana Tbk	43.544.075	5.276.023.794
PT Bank UOB Indonesia	9.933.369	-
PT Bank Mega Tbk	7.217.873	7.781.126
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	5.136.985	5.436.985
PT Bank KB Bukopin Tbk	-	13.875.718.441
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	-	6.692.192
Sub-total	410.791.070.196	701.865.782.143

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

4. KAS DAN SETARA KAS (lanjutan)

Akun ini terdiri dari: (lanjutan)

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Bank (lanjutan)		
Dolar Amerika Serikat		
CIMB Bank Berhad (US\$1.101.501 pada tahun 2025 dan US\$89.352 pada tahun 2024)	18.485.383.237	1.444.112.357
PT Bank Standard Chartered (US\$616.072 pada tahun 2025 dan US\$10.555 pada tahun 2024)	10.338.927.688	170.587.971
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (US\$269.568 pada tahun 2025 dan US\$450.290 pada tahun 2024)	4.523.893.029	7.277.581.162
PT Bank CIMB Niaga Tbk (US\$243.449 pada tahun 2025 dan US\$60.775 pada tahun 2024)	4.085.567.663	982.241.348
PT Bank JTrust Indonesia Tbk (US\$24.906 pada tahun 2025 dan US\$1.242 pada tahun 2024)	417.969.136	20.080.154
PT Bank OCBC NISP Tbk (US\$6.715 pada tahun 2025 dan US\$17.478 pada tahun 2024)	123.679.076	282.472.486
PT Bank Capital Indonesia Tbk (US\$652 pada tahun 2025 dan US\$772 pada tahun 2024)	10.938.172	12.473.501
PT Bank UOB Indonesia (US\$98)	1.644.636	-
PT Bank Maybank Indonesia Tbk (US\$18.177)	-	293.783.785
PT Bank Permata Tbk (US\$1.195)	-	19.311.489
Sub-total	37.988.002.637	10.502.644.253
Total bank	448.779.072.833	712.368.426.396
Deposito Berjangka		
Rupiah		
PT Bank KB Bukopin Tbk	78.000.000.000	-
PT Bank Woori Saudara Indonesia 1906 Tbk	68.100.000.000	55.100.000.000
PT Bank CIMB Niaga Tbk	832.334.831	798.782.656
PT Bank OCBC NISP Tbk	-	40.000.000.000
PT Bank JTrust Indonesia Tbk	-	10.000.000.000
PT Bank Central Asia Tbk	-	6.397.536.416
Dolar Amerika Serikat		
PT Bank KB Bukopin Tbk (US\$3.536.658)	59.352.196.905	-
PT Bank Woori Saudara Indonesia 1906 Tbk (US\$1.734.452)	29.107.577.995	-
Total deposito berjangka	235.392.109.731	112.296.319.072
Total	684.419.208.639	824.900.153.782

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS (continued)

This account consists of: (continued)

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Cash in banks (continued)		
United States Dollar		
CIMB Bank Berhad (US\$1,101,501 in 2025 and US\$89,352 in 2024)	18,485,383,237	1,444,112,357
PT Bank Standard Chartered (US\$616,072 in 2025 and US\$10,555 in 2024)	10,338,927,688	170,587,971
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (US\$269,568 in 2025 and US\$450,290 in 2024)	4,523,893,029	7,277,581,162
PT Bank CIMB Niaga Tbk (US\$243,449 in 2025 and US\$60,775 in 2024)	4,085,567,663	982,241,348
PT Bank JTrust Indonesia Tbk (US\$24,906 in 2025 and US\$1,242 in 2024)	417,969,136	20,080,154
PT Bank OCBC NISP Tbk (US\$6,715 in 2025 and US\$17,478 in 2024)	123,679,076	282,472,486
PT Bank Capital Indonesia Tbk (US\$652 in 2025 and US\$772 in 2024)	10,938,172	12,473,501
PT Bank UOB Indonesia (US\$98)	1,644,636	-
PT Bank Maybank Indonesia Tbk (US\$18,177)	-	293,783,785
PT Bank Permata Tbk (US\$1,195)	-	19,311,489
Sub-total	37,988,002,637	10,502,644,253
Total cash in banks	448,779,072,833	712,368,426,396
Time Deposits		
Rupiah		
PT Bank KB Bukopin Tbk	78,000,000,000	-
PT Bank Woori Saudara Indonesia 1906 Tbk	68,100,000,000	55,100,000,000
PT Bank CIMB Niaga Tbk	832,334,831	798,782,656
PT Bank OCBC NISP Tbk	-	40,000,000,000
PT Bank JTrust Indonesia Tbk	-	10,000,000,000
PT Bank Central Asia Tbk	-	6,397,536,416
United States Dollar		
PT Bank KB Bukopin Tbk (US\$3,536,658)	59,352,196,905	-
PT Bank Woori Saudara Indonesia 1906 Tbk (US\$1,734,452)	29,107,577,995	-
Total time deposits	235,392,109,731	112,296,319,072
Total	684,419,208,639	824,900,153,782

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

4. KAS DAN SETARA KAS (lanjutan)

Akun ini terdiri dari: (lanjutan)

Suku bunga tahunan deposito berjangka untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing berkisar antara:

**Tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember/
Year Ended December 31,**

	2025	2024
Rupiah	2,00% - 6,50%	2,00% - 7,50%
Dolar Amerika Serikat	4,45% - 5,10%	-

*Rupiah
United States Dollar*

Semua rekening bank ditempatkan pada bank pihak ketiga dan tidak dibatasi penggunaannya.

All cash in banks are placed in third-party banks and not restricted.

Pada 31 Desember 2025, tenor deposito berjangka pada bank PT Bank OCBC NISP Tbk, PT Bank JTrust Indonesia Tbk dan PT Bank Central Asia Tbk telah berakhir.

As of December 31, 2025, the term deposits at PT Bank OCBC NISP Tbk, PT Bank JTrust Indonesia Tbk and PT Bank Central Asia Tbk have matured.

5. PIUTANG - NETO

a. Rincian piutang usaha - pihak ketiga - neto adalah sebagai berikut:

5. ACCOUNTS RECEIVABLE - NET

a. The details of trade receivables - third parties - net are as follows:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Pihak ketiga:			<i>Third parties:</i>
Sewa pusat perbelanjaan	134.816.020.434	132.558.527.729	<i>Rent of shopping mall</i>
Pengelolaan gedung	64.345.847.501	87.757.995.385	<i>Building management</i>
Hotel	4.532.069.854	3.443.210.352	<i>Hotel</i>
Penjualan ruko	-	38.363.406	<i>Shophouse sales</i>
Sub-total	203.693.937.789	223.798.096.872	<i>Sub-total</i>
Penyisihan kerugian kredit ekspektasian	(49.473.919.805)	(47.712.201.393)	<i>Allowance for expected credit loss</i>
Neto	154.220.017.984	176.085.895.479	Net

The original consolidated financial statements included herein are in the Indonesian language.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

5. PIUTANG - NETO (lanjutan)

b. Rincian umur piutang usaha adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Lancar	108.260.085.393	132.682.705.558	Current
Telah jatuh tempo:			Overdue:
1 - 30 hari	6.378.716.886	6.660.344.578	1 - 30 days
31 - 60 hari	2.701.237.544	3.697.373.504	31 - 60 days
61 - 90 hari	2.102.742.500	2.226.934.123	61 - 90 days
Lebih dari 90 hari	84.251.155.466	78.530.739.109	More than 90 days
Sub-total	203.693.937.789	223.798.096.872	Sub-total
Penyisihan kerugian kredit ekspektasian	(49.473.919.805)	(47.712.201.393)	Allowance for expected credit loss
Neto	154.220.017.984	176.085.895.479	Net

5. ACCOUNTS RECEIVABLE - NET (continued)

b. The aging analysis of trade receivables are as follows:

Seluruh piutang merupakan piutang dalam mata uang Rupiah.

All receivables are denominated in Rupiah.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, sebagian piutang usaha digunakan sebagai jaminan utang bank (Catatan 13).

As of December 31, 2025 and 2024, certain trade receivables are pledged as collateral for bank loans (Note 13).

c. Mutasi penyisihan kerugian kredit ekspektasian atas piutang usaha adalah sebagai berikut:

c. Movement of allowance for expected credit loss of trade receivables are as follows:

	Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2025	2024	
Saldo awal	47.712.201.393	56.540.916.216	Beginning balance
Penyisihan (Pembalikan) tahun berjalan (Catatan 30)	4.693.436.366	(3.549.951.137)	Allowance (Reversal) during the year (Note 30)
Penghapusan tahun berjalan	(2.931.717.954)	(5.278.763.686)	Write off during the year
Saldo akhir	49.473.919.805	47.712.201.393	Ending balance

Di bawah ini adalah informasi tentang eksposur risiko kredit atas piutang usaha Grup untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025:

Below are the information about the credit risk exposure on the Group's trade receivables for the year ended December 31, 2025:

	Tingkat kerugian kredit ekspektasian/ Expected credit loss rate	Jumlah tercatat default/Carrying amount of default	Kerugian kredit ekspektasian/ Expected credit loss	
Individual	100%	13.039.811.006	(8.000.957.509)	Individual
Kolektif :				Collective:
Belum jatuh tempo	0,00% - 28,28%	105.490.157.388	(8.594.390.441)	Current
Telah jatuh tempo:				Over due:
1-30 hari	0,00% - 43,78%	4.683.714.180	(336.827.191)	1-30 days
31-60 hari	0,00% - 100,00%	2.279.657.903	(352.142.643)	31-60 days
61-90 hari	0,00% - 99,10%	1.212.722.825	(253.118.242)	61-90 days
Lebih dari 90 hari	0,00% - 100,00%	76.987.874.487	(31.936.483.779)	More than 90 days
Total		203.693.937.789	(49.473.919.805)	Total

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

5. PIUTANG - NETO (lanjutan)

- c. Mutasi penyisihan kerugian kredit ekspektasian atas piutang usaha (lanjutan)

Di bawah ini adalah informasi tentang eksposur risiko kredit atas piutang usaha Grup untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024:

	Tingkat kerugian kredit ekspektasian/ Expected credit loss rate	Jumlah tercatat default/ Carrying amount of default	Kerugian kredit ekspektasian/ Expected credit loss	
Individual	100%	1.385.232.080	(1.385.232.080)	Individual
Kolektif :				Collective:
Belum jatuh tempo	0,00% - 16,74%	132.672.720.878	(8.614.372.031)	Current
Telah jatuh tempo:				Over due:
1-30 hari	0,00% - 17,78%	6.527.529.133	(495.486.917)	1-30 days
31-60 hari	0,00% - 38,04%	3.557.385.218	(444.062.245)	31-60 days
61-90 hari	0,00% - 90,35%	2.092.430.748	(353.051.662)	61-90 days
Lebih dari 90 hari	0,00% - 100,00%	77.562.798.815	(36.419.996.458)	More than 90 days
Total		223.798.096.872	(47.712.201.393)	Total

Penyisihan kerugian penurunan nilai dibentuk secara individual dan kolektif untuk seluruh piutang yang telah jatuh tempo.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan piutang masing-masing pelanggan pada akhir tahun, manajemen Grup berkeyakinan bahwa penyisihan kerugian penurunan nilai tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas tidak tertagihnya piutang usaha.

- d. Rincian piutang lain-lain - pihak ketiga - neto adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
PT Daksa Semesta Lestari beserta bunga	49.985.721.323	32.409.923.345	PT Daksa Semesta Lestari including interest
PT Griya Medika Internusa	42.750.480.700	39.265.360.232	PT Griya Medika Internusa
PT Lizam Manunggal Abadi beserta bunga	9.261.602.411	8.271.910.881	PT Lizam Manunggal Abadi including interest
PT Narendra Amerta	8.481.595.268	8.481.595.268	PT Narendra Amerta
Pengembalian uang muka tanah	5.000.000.000	5.000.000.000	Refund of advance of land
PT Samara Gelora Ciptaguna dan bunga	3.785.419.090	3.384.624.890	PT Samara Gelora Ciptaguna and interest
Bunga deposito	945.435.270	651.150.329	Time deposits' interest
Lain-lain	3.337.409.488	3.299.211.050	Others
Sub-total	123.547.663.550	100.763.775.995	Sub-total
Penyisihan kerugian kredit ekspektasian	(13.999.520.342)	(13.999.520.342)	Allowance for expected credit loss
Total	109.548.143.208	86.764.255.653	Total

5. ACCOUNTS RECEIVABLE - NET (continued)

- c. Movement of allowance for expected credit loss of trade receivables (continued)

Below are the information about the credit risk exposure on the Group's trade receivables for the year ended December 31, 2024:

Allowance for impairment losses were made individually and collectively for all receivables which are past due.

Based on the review of the status of the individual receivable accounts at the end of the year, the Group's management believes that the allowance for impairment losses is adequate to cover the possibility of losses from uncollectible trade receivables.

- d. The details of other receivables - third parties - net are as follows:

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

5. PIUTANG - NETO (lanjutan)

d. Rincian piutang lain-lain - pihak ketiga - neto adalah sebagai berikut: (lanjutan)

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Dikurangi bagian lancar piutang lain-lain - pihak ketiga - neto :			<i>Less current portion of other receivables - third parties - net:</i>
PT Daksa Semesta Lestari beserta bunga	(15.194.310.122)	-	<i>PT Daksa Semesta Lestari including interest</i>
PT Lizam Manunggal Abadi beserta bunga	(9.261.602.411)	-	<i>PT Lizam Manunggal Abadi including interest</i>
PT Narendra Amerta	(8.481.595.268)	(8.481.595.268)	<i>PT Narendra Amerta</i>
PT Samara Gelora Ciptaguna beserta bunga	(3.785.419.090)	-	<i>PT Samara Gelora Ciptaguna including interest</i>
Bunga deposito	(945.435.270)	(651.150.329)	<i>Time deposits' interest</i>
Lain-lain	(3.337.409.488)	(3.299.211.050)	<i>Others</i>
Sub-total	(41.005.771.649)	(12.431.956.647)	<i>Sub-total</i>
Penyisihan kerugian kredit	8.999.520.342	8.999.520.342	<i>Allowance for expected credit loss</i>
Bagian lancar piutang lain-lain - pihak ketiga - neto	(32.006.251.307)	(3.432.436.305)	<i>Current portion of other receivables - third parties - net</i>
Bagian tidak lancar piutang lain-lain - pihak ketiga - neto	77.541.891.901	83.331.819.348	<i>Less non-current portion of other receivables - third parties - net</i>

Mutasi penyisihan kerugian kredit ekspektasian atas piutang lain-lain adalah sebagai berikut:

Movement of allowance for expected credit loss of other receivables are as follows:

	Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2025	2024	
Saldo awal	13.999.520.342	517.925.074	<i>Beginning balance</i>
Penyisihan atas pengembalian uang muka tanah	-	5.000.000.000	<i>Allowance of refund of advance land</i>
Penyisihan tahun berjalan (Catatan 30)	-	8.481.595.268	<i>Allowance during the year (Note 30)</i>
Saldo akhir	13.999.520.342	13.999.520.342	<i>Ending balance</i>

Entitas anak perusahaan, WCP dan NI, menandatangani perjanjian untuk memberikan pinjaman kepada PT Daksa Semesta Lestari seluruhnya sebesar Rp46.200.000.000 dengan bunga per tahun sebesar 5% dan jatuh tempo pada tahun 2026, 2027, dan 2028.

Company's subsidiaries, WCP and NI, signed an agreement to provide a loan to PT Daksa Semesta Lestari fully amounting to Rp46,200,000,000 with annual interest rate of 5% and matures in 2026, 2027, and 2028.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

5. PIUTANG - NETO (lanjutan)

d. Rincian piutang lain-lain - pihak ketiga (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2025, Grup telah mencatat piutang lain-lain - pihak ketiga kepada PT Daksa Semesta Lestari sebesar Rp15.194.310.122 (2024: RpNihil), termasuk bunga sebesar Rp1.594.310.122 (2024: RpNihil) yang dicatat sebagai bagian lancar piutang lain-lain - pihak ketiga dan sebesar Rp34.791.411.201 (2024: Rp32.409.923.345) termasuk bunga sebesar Rp2.191.411.201 (2024: Rp1.609.923.345), yang dicatat sebagai bagian tidak lancar piutang lain-lain - pihak ketiga pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

NI menjual investasinya terhadap NA pada PT Griya Medika Internusa dengan nilai transaksi sebesar Rp45.495.000.000.

Pada tahun 2025, tanggal pelunasan piutang dari PT Griya Medika Internusa telah diperpanjang menjadi tanggal 31 Desember 2027. Dari perpanjangan tersebut, pada tanggal 31 Desember 2025, Grup mencatat piutang dari PT Griya Medika Internusa sebesar nilai wajarnya yaitu, Rp42.750.480.700 (2024: Rp39.265.360.232), sebagai bagian tidak lancar piutang lain-lain - pihak ketiga. Pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Pada tahun 2023, NCP, entitas anak, menandatangani perjanjian untuk memberikan pinjaman kepada PT Lizam Manunggal Abadi sebesar Rp7.750.000.000 dengan bunga pertahun sebesar 5% dan jatuh tempo pada tahun 2026. Pada tanggal 31 Desember 2025, Grup mencatat piutang lain-lain - pihak ketiga kepada PT Lizam Manunggal Abadi sebesar Rp9.261.602.411 (2024: RpNihil), termasuk bunga sebesar Rp1.511.602.411 (2024: RpNihil), yang dicatat sebagai bagian lancar piutang lain-lain - pihak ketiga dan sebesar RpNihil (2024: Rp8.271.910.881) termasuk bunga sebesar RpNihil (2024: Rp521.910.881), yang dicatat sebagai bagian tidak lancar piutang lain-lain - pihak ketiga pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

5. ACCOUNTS RECEIVABLE - NET (continued)

d. The details of other receivables - third parties (continued)

As of December 31, 2025, the Group has recorded other receivables - third parties to PT Daksa Semesta Lestari amounting to Rp15,194,310,122 (2024: RpNil) which includes interest amounting to Rp1,594,310,122 (2024: RpNil) which was recorded as current portion of other receivables - third parties and amounting to Rp34,791,411,201 (2024: Rp32,409,923,345) which includes interest amounting to Rp2,191,411,201 (2024: Rp1,609,923,345), which was recorded as non-current portion of other receivables - third parties in the consolidated financial statements.

NI sold its investment on NA to PT Griya Medika Internusa amounting to Rp45,495,000,000.

In 2025, the repayment date of receivables from PT Griya Medika Internusa has been extended to December 31, 2027. From this extension, as of December 31, 2025, the Group recorded at its fair value from PT Griya Medika Internusa amounting to Rp42,750,480,700 (2024: Rp39,265,360,232) as part of non-current other receivables - third parties in the consolidated financial statements.

In 2023, NCP, a subsidiary, signed an agreement to provide a loan to PT Lizam Manunggal Abadi amounting to Rp7,750,000,000 with annual interest rate of 5% and matures in 2026. As of December 31, 2025, the Group recorded other receivables - third parties to PT Lizam Manunggal Abadi amounting to Rp9,261,602,411 (2024: RpNil), which includes interest amounting to Rp1,511,602,411 (2024: RpNil), which was recorded as current portion of other receivables - third parties and amounting to RpNil (2024: Rp8,271,910,881), which includes interest amounting to RpNil (2024: Rp521,910,881), which was recorded as non-current portion of other receivables - third parties in the consolidated financial statements.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

5. PIUTANG - NETO (lanjutan)

d. Rincian piutang lain-lain - pihak ketiga (lanjutan)

Pada tahun 2024, Perusahaan, NI dan TL telah mencadangkan piutang lain-lain - pihak ketiga dari PT Narendra Amerta sebesar Rp8.481.595.268, yang telah dibebankan pada "Pendapatan (beban) operasi lainnya - neto" (Catatan 30) pada laporan laba rugi dan rugi komprehensif lain konsolidasian untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2024.

Pada tahun 2024, KMR telah membuat pencadangan atas pengembalian uang muka tanah sebesar Rp5.000.000.000, yang telah dibebankan sebagai "Pembalikan (kerugian) atas penurunan nilai - neto" pada laporan laba rugi dan rugi komprehensif lain konsolidasian untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2024.

Pada tahun 2023, tanggal pelunasan piutang dari PT Samara Gelora Ciptaguna diperpanjang menjadi tanggal 18 Juli 2026 dengan bunga per tahun sebesar 5%. Dari perpanjangan tersebut, Grup mencatat piutang dari PT Samara Gelora Ciptaguna sebesar Rp3.175.000.000 sebagai bagian lancar piutang lain-lain - pihak ketiga. Pada tanggal 31 Desember 2025, Grup mencatat piutang lain-lain - pihak ketiga kepada PT Samara Gelora Ciptaguna sebesar Rp3.785.419.090 (2024: RpNihil), termasuk bunga sebesar Rp610.419.090 (2024: RpNihil), yang dicatat sebagai bagian lancar piutang lain-lain - pihak ketiga dan sebesar RpNihil (2024: Rp3.384.624.890) termasuk bunga sebesar RpNihil (2024: Rp209.624.890), yang dicatat sebagai bagian tidak lancar piutang lain-lain - pihak ketiga pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan piutang masing-masing pihak ketiga pada akhir tahun, manajemen Grup berkeyakinan bahwa penyisihan kerugian kredit ekspektasian tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas tidak tertagihnya piutang lain-lain - pihak ketiga.

5. ACCOUNTS RECEIVABLE - NET (continued)

d. The details of other receivables - third parties (continued)

In 2024, the Company, NI, and TL made a provision for other receivables from third parties from PT Narendra Amerta amounting to Rp8,481,595,268, which has been charged to "Other operating income (expenses) – net" (Note 30) in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive loss for the year ended December 31, 2024.

In 2024, KMR made a provision for the refund of a land advance amounting to Rp5,000,000,000, which has been charged as "Reversal of (loss on) impairment – net" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive loss for the year ended December 31, 2024.

In 2023, the repayment date for receivables from PT Samara Gelora Ciptaguna was extended to July 18, 2026 with annual interest of 5%. From this extension, the Group recorded receivables from PT Samara Gelora Ciptaguna amounting to Rp3,175,000,000 as part of current other receivables - third parties. On December 31, 2025, the Group recorded other receivables - third parties to PT Samara Gelora Ciptaguna amounting to Rp3,785,419,090 (2024: RpNil) which includes interest amounting to Rp610,419,090 (2024: RpNil), which was recorded as current portion of other receivables - third parties and amounting to RpNil (2024: Rp3,384,624,890) which includes interest amounting to RpNil (2024: Rp209,624,890), which was recorded as non-current portion of other receivables - third parties in the consolidated financial statements.

Based on the review of the status of the third parties receivable accounts at the end of the year, the Group's management believes that the allowance for expected credit loss is adequate to cover the possibility of losses from uncollectible other receivables - third parties.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

6. ASET KEUANGAN LAINNYA

a. Aset keuangan lancar lainnya

Rincian aset keuangan lancar lainnya adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Rupiah			<i>Rupiah</i>
Deposito berjangka	970.000.000.000	970.000.000.000	<i>Time deposits</i>
Surat sanggup bayar	69.418.061.274	379.835.521.242	<i>Promissory notes</i>
Lain-lain	18.503.150	33.353.149	<i>Others</i>
Dolar Amerika Serikat			<i>United States Dollar</i>
Piutang atas <i>hedging</i> (US\$44.939 pada tahun 2025 dan US\$25.384 pada tahun 2024) (Catatan 40l)	754.169.487	410.262.512	<i>Hedging receivables (US\$44,939 in 2025 and US\$25,384 in 2024) (Note 40l)</i>
Total	1.040.190.733.911	1.350.279.136.903	Total

Deposito berjangka

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, deposito berjangka merupakan deposito berjangka di PT Bank KEB Hana Indonesia dengan jumlah Rp420.000.000.000 dengan jangka waktu dua belas bulan dan tidak dibatasi penggunaannya milik WCP, entitas anak NCP, dan deposito berjangka di PT Bank JTrust Indonesia Tbk masing-masing sebesar Rp300.000.000.000 dan Rp250.000.000.000 dengan jangka waktu dua belas bulan dan tidak dibatasi penggunaannya milik WCP, entitas anak NCP, dan NI, entitas anak CMI.

Suku bunga tahunan deposito berjangka tersebut adalah 2,00% untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

6. OTHER FINANCIAL ASSETS

a. Other current financial assets

The details of other current financial assets are as follow:

Time deposits

As of December 31, 2025 and 2024, time deposits represents time deposit at PT Bank KEB Hana Indonesia amounting to Rp420,000,000,000 with maturity periods of twelve months and not restricted in use owned by WCP, NCP's subsidiary, and time deposit at PT Bank JTrust Indonesia Tbk amounting to Rp300,000,000,000 and Rp250,000,000,000 with maturity periods of twelve months and not restricted in use owned by WCP, NCP's subsidiary, and NI, CMI's subsidiary, respectively.

The time deposit's annual interest rate is 2.00% for the years ended December 31, 2025 and 2024.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

6. ASET KEUANGAN LAINNYA (continued)

a. Aset keuangan lancar lainnya (lanjutan)

Surat sanggup bayar

Pada tanggal 31 Desember 2025, Grup memiliki bunga sebesar Rp39.418.061.274 yang dicatat berdasarkan nilai wajarnya atas surat sanggup bayar Perusahaan yaitu PN.00011, PN.00012, dan PN.00013 yang dibeli tanggal 21 Desember 2021 sebesar Rp30.000.000.000 dan jatuh tempo pada tanggal 21 Desember 2024 dan telah diperpanjang sampai tanggal 21 Desember 2026 (Catatan 6b). Seluruh surat sanggup bayar diterbitkan oleh Group Castle Ltd. ("Penerbit") dan memiliki bunga per tahun sebesar 10%. Penerbit akan menebus kembali surat sanggup bayar yang dibayarkan beserta bunganya kepada pemegang surat sanggup bayar pada tanggal jatuh tempo.

Pada tanggal 31 Desember 2024, Grup memiliki bunga sebesar Rp65.135.521.242 yang dicatat berdasarkan nilai wajarnya atas surat sanggup bayar NCP, entitas anak Perusahaan, yaitu PN.000701, PN.000702, dan PN.000703 yang dibeli pada tanggal 28 Oktober 2022 sebesar Rp300.000.000.000 dan jatuh tempo pada tanggal 28 Oktober 2025, dan PN.000801, PN.000601, PN.000501, PN.000502, PN.000503 dan PN.000504 yang dibeli pada tanggal 4 November 2022 sebesar Rp14.700.000.000 dan jatuh tempo pada tanggal 4 November 2025. Seluruh surat sanggup bayar diterbitkan oleh Group Castle Ltd. ("Penerbit") dan memiliki bunga per tahun sebesar 10%. Penerbit akan menebus kembali surat sanggup bayar yang dibayarkan beserta bunganya kepada pemegang surat sanggup bayar pada tanggal jatuh tempo, Per 31 Desember 2025, surat sanggup bayar PN.000701, PN.000702, dan PN.000703 diperpanjang sampai 28 Oktober 2028 dan PN.000801, PN.000601, PN.000501, PN.000502, PN.000503 dan PN.000504 telah diperpanjang sampai 4 November 2028 dan seluruhnya telah diklasifikasikan sebagai porsi tidak lancar (Catatan 6b).

Uang jaminan

Pada tahun 2024, CGL, entitas anak NWP telah menerima pengembalian atas uang jaminan dari PT ADIB Cold Logistic dan PT Samudera Sarana Logistik sebesar Rp9.505.000.000.

6. OTHER FINANCIAL ASSETS (continued)

a. Other current financial assets (continued)

Promissory notes

As of December 31, 2025, the Group has interest amounting to Rp39,418,061,274, recorded at its fair value based on the promissory notes of the Company with number PN.00011, PN.00012, and PN.00013, which were acquired on December 21, 2021, for Rp30,000,000,000 and matures on December 21, 2024 and has been extended until December 21, 2026 (Note 6b). All promissory notes were issued by Group Castle Ltd. ("Issuer") and have an annual interest rate of 10%. The Issuer will redeem the payment commitment letters along with the accrued interest to the holders of the payment commitment letters on the due date.

As of December 31, 2024, the Group have interest amounting to Rp65,135,521,242, recorded at its fair value based on the payment commitment letters from NCP, a subsidiary of the Company with number PN.000701, PN.000702, and PN.000703, which were acquired on October 28, 2022, for Rp300,000,000,000 and matures on October 28, 2025 and PN.000801, PN.000601, PN.000501, PN.000502, PN.000503, and PN.000504 which were acquired on November 4, 2022, for Rp14,700,000,000 and matures on November 4, 2025. All promissory notes were issued by Group Castle Ltd. ("Issuer") and have an annual interest rate of 10%. The Issuer will redeem the payment commitment letters along with the accrued interest to the holders of the payment commitment letters on the due date, As of December 31, 2025, promissory notes PN.000701, PN.000702, and PN.000703 were extended until October 28, 2028, and promissory notes PN.000801, PN.000601, PN.000501, PN.000502, PN.000503, and PN.000504 were extended until November 4, 2028, and all have been classified as non-current portion (Note 6b).

Security deposit

In 2024, CGL, NWP's subsidiary has received refund of security deposit from PT ADIB Cold Logistic and PT Samudera Sarana Logistik amounting to Rp9,505,000,000.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

6. ASET KEUANGAN LAINNYA (lanjutan)

b. Aset keuangan tidak lancar lainnya

Bank yang dibatasi penggunaannya

Rincian aset keuangan tidak lancar lainnya adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2025/ December 31, 2025</u>	<u>31 Desember 2024/ December 31, 2024</u>
Rupiah		
Surat sanggup bayar	405.776.311.146	63.852.824.249
Bank yang dibatasi penggunaannya	149.810.862.369	289.787.720.767
Uang jaminan listrik dan sewa	13.655.749.326	12.956.310.864
Dolar Amerika Serikat		
Piutang atas <i>hedging</i> (US\$2.683.627 pada tahun 2025 dan US\$1.153.704 pada tahun 2024) (Catatan 40)	45.036.634.020	18.646.166.472
Bank yang dibatasi penggunaannya (US\$2.384.995 pada tahun 2025 dan US\$2.611.149 pada tahun 2024)	40.024.983.573	42.201.385.936
Total	<u>654.304.540.434</u>	<u>427.444.408.288</u>

Surat sanggup bayar

Pada tanggal 31 Desember 2025, Grup memiliki bunga sebesar Rp91.076.311.146 yang dicatat berdasarkan nilai wajarnya atas surat sanggup bayar NCP, entitas anak Perusahaan, yaitu PN.000701, PN.000702, PN.000703 yang dibeli pada tanggal 28 Oktober 2022 sebesar Rp300.000.000.000 dan jatuh tempo pada tanggal 28 Oktober 2025 dan telah diperpanjang sampai dengan 28 Oktober 2028 (Catatan 6a), dan PN.000801, PN.000601, PN.000501, PN.000502, PN.000503 dan PN.000504 yang dibeli pada tanggal 4 November 2022 sebesar Rp14.700.000.000 dan jatuh tempo pada tanggal 4 November 2025 dan telah diperpanjang sampai dengan 4 November 2028 (Catatan 6a). Seluruh surat sanggup bayar diterbitkan oleh Group Castle Ltd. ("Penerbit") dan memiliki bunga per tahun sebesar 10%. Penerbit akan menebus kembali surat sanggup bayar yang dibayarkan beserta bunganya kepada Pemegang surat sanggup bayar pada tanggal jatuh tempo.

6. OTHER FINANCIAL ASSETS (continued)

b. Other non-current financial assets

Restricted cash in banks

The details of other non-current financial assets are as follow:

	<u>Rupiah</u>
Promissory notes	63.852.824.249
Restricted cash in banks	289.787.720.767
Electricity and rental security deposits	12.956.310.864
United States Dollar	
Hedging receivable (US\$2,683,627 in 2025 and US\$1,153,704 in 2024) (Note 40)	18.646.166.472
Restricted cash in banks (US\$2,384,995 in 2025 and US\$2,611,149 in 2024)	42.201.385.936
Total	<u>427.444.408.288</u>

Promissory notes

As of December 31, 2025, the Group have interest amounting to Rp91,076,311,146 recorded at its fair value based on the payment commitment letters from NCP, a subsidiary of the Company with number PN.000701, PN.000702, and PN.000703, which were acquired on October 28, 2022, for Rp300,000,000,000 and matures on October 28, 2025 and has been extended until October 28, 2028 (Note 6a) and PN.000801, PN.000601, PN.000501, PN.000502, PN.000503, and PN.000504 which were acquired on November 4, 2022, for Rp14,700,000,000 and matures on November 4, 2025 and has been extended until November 4, 2028 (Note 6a). All promissory notes were issued by Group Castle Ltd. ("Issuer") and have an annual interest rate of 10%. The Issuer will redeem the payment commitment letters along with the accrued interest to the holders of the payment commitment letters on the due date.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

6. ASET KEUANGAN LAINNYA (lanjutan)

b. Aset keuangan tidak lancar lainnya (lanjutan)

Surat sanggup bayar (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2024, Grup memiliki bunga sebesar Rp33.852.824.249 yang dicatat berdasarkan nilai wajarnya atas surat sanggup bayar Perusahaan yaitu PN.00011, PN.00012, dan PN.00013 yang dibeli tanggal 21 Desember 2021 sebesar Rp30.000.000.000 dan jatuh tempo pada tanggal 21 Desember 2024. Seluruh surat sanggup bayar diterbitkan oleh Group Castle Ltd. ("Penerbit") dan memiliki bunga per tahun sebesar 10%. Penerbit akan menebus kembali surat sanggup bayar yang dibayarkan beserta bunganya kepada Pemegang surat sanggup bayar pada tanggal jatuh tempo.

Pada tanggal 9 Desember 2024, surat sanggup bayar PN.00011, PN.00012, dan PN.00013, yang sebelumnya diterbitkan dan dibeli pada 21 Desember 2021, diperpanjang dengan ketentuan suku bunga 10% per tahun serta penetapan tanggal jatuh tempo baru pada 21 Desember 2026. Per 31 Desember 2025, surat sanggup bayar PN.00011, PN.00012, dan PN.00013 telah diklasifikasikan sebagai porsi lancar (Catatan 6a).

Bank yang dibatasi penggunaannya

Bank yang dibatasi penggunaannya merupakan rekening penampungan pada PT Bank OCBC NISP Tbk, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, PT Bank CIMB Niaga Tbk, PT Bank KEB Hana Indonesia, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, PT Bank Woori Saudara Indonesia 1906 Tbk, PT Bank UOB, dan CIMB Bank Berhad, milik beberapa entitas anak NWP yang dijaminan terhadap utang bank milik entitas anak tersebut (Catatan 13).

Uang jaminan listrik dan sewa

Uang jaminan listrik dan sewa merupakan uang jaminan ke PT Perusahaan Listrik Negara (Persero) ("PLN") untuk mall yang dimiliki entitas anak dan sewa gedung kantor.

6. OTHER FINANCIAL ASSETS (continued)

b. Other non-current financial assets (continued)

Promissory notes (continued)

As of December 31, 2024, the Group have interest amounting to Rp33,852,824,249, recorded at its fair value based on the promissory notes of the Company with number PN.00011, PN.00012, and PN.00013, which were acquired on December 21, 2021, for Rp30,000,000,000 and matures on December 21, 2024. All promissory notes were issued by Group Castle Ltd. ("Issuer") and have an annual interest rate of 10%. The Issuer will redeem the payment commitment letters along with the accrued interest to the holders of the payment commitment letters on the due date.

On December 9, 2024, promissory notes PN.00011, PN.00012, and PN.00013, which were originally purchased on December 21, 2021, were extended with an annual interest rate of 10% and a revised maturity date of December 21, 2026. As of December 31, 2025, promissory notes PN.00011, PN.00012, and PN.00013 have been classified as current portion (Note 6a).

Restricted cash in banks

Restricted cash in bank represents the escrow in PT Bank OCBC NISP Tbk, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, PT Bank CIMB Niaga Tbk, PT Bank KEB Hana Indonesia, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, PT Bank Woori Saudara Indonesia 1906 Tbk, PT Bank UOB, and CIMB Bank Berhad, owned by certain NWP's subsidiaries which are pledged as collateral against bank loans of those subsidiaries (Note 13).

Electricity and rental security deposits

Electricity and rental security deposits represent deposits to PT Perusahaan Listrik Negara (Persero) ("PLN") for malls owned by the subsidiaries and office rental building.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

7. PERSEDIAAN - NETO

Akun ini terdiri dari:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Ruko tersedia untuk dijual:			<i>Shophouses available-for-sale:</i>
Binjai	20.146.380.216	20.146.380.216	Binjai
Tanjung Pinang	11.248.709.000	11.248.709.000	Tanjung Pinang
Ketapang	10.759.483.146	10.759.483.146	Ketapang
Sampit	4.632.082.162	4.632.082.162	Sampit
Sub-total	<u>46.786.654.524</u>	<u>46.786.654.524</u>	Sub-total
Ruko dalam penyelesaian - Palu	17.708.000.000	17.708.000.000	<i>Shophouses under construction - Palu</i>
Dikurangi:			Less:
Cadangan atas penurunan nilai - ruko dalam penyelesaian	(9.293.371.023)	(9.335.673.416)	<i>Allowance for impairment - shophouses under construction</i>
Sub-total	<u>8.414.628.977</u>	<u>8.372.326.584</u>	Sub-total
Lain-lain	6.863.911.906	6.039.529.360	<i>Others</i>
Total	<u>62.065.195.407</u>	<u>61.198.510.468</u>	Total

a. Ruko tersedia untuk Dijual

Ruko tersedia untuk dijual merupakan unit ruko Grand Rivera yang berlokasi di Ketapang, unit ruko di Tanjung Pinang, unit ruko Grand Ayuda di Sampit dan unit ruko di Binjai yang masing-masing dimiliki oleh PT Tarangga Hanasta, PT Gardapati Sahardaya, PT Danadipa Aluwung dan PT Binjai Hatua Makmur, entitas anak.

b. Ruko dalam penyelesaian

Mutasi ruko dalam penyelesaian - neto adalah sebagai berikut:

	Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2025	2024	
Saldo awal	8.372.326.584	8.308.556.283	<i>Beginning balance</i>
Pembalikan kerugian penurunan nilai: Ruko - Bayview - Palu	42.302.393	63.770.301	<i>Reversal of impairment losses: Shophouses - Bayview - Palu</i>
Saldo akhir	<u>8.414.628.977</u>	<u>8.372.326.584</u>	Ending balance

7. INVENTORIES - NET

This account consists of:

a. Shophouses Available for Sale

Shophouses available for sale are shophouses of Grand Rivera located in Ketapang, shophouses unit located in Tanjung Pinang, shophouses of Grand Ayuda in Sampit, and shophouses unit located in Binjai, each owned by PT Tarangga Hanasta, PT Gardapati Sahardaya, PT Danadipa Aluwung and PT Binjai Hatua Makmur, subsidiaries, respectively.

b. Shophouses under construction

The movements of shophouses under construction - net are as follows:

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

7. PERSEDIAAN - NETO (lanjutan)

b. Ruko dalam penyelesaian (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh KJPP Willson dan Rekan, penilai independen, dalam laporannya yang masing-masing bertanggal 12 Maret 2026 dan 11 Maret 2025, Grup mencatat pembalikan atas penurunan nilai masing-masing sebesar Rp42.302.393 dan Rp63.770.301 untuk ruko Bayview milik PT Palu Graha Sejahtera yang dicatat sebagai bagian dari akun "Pembalikan atas kerugian penurunan nilai - neto" pada laporan laba rugi dan rugi komprehensif lain konsolidasian.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, manajemen Grup berkeyakinan bahwa tidak terdapat kejadian atau perubahan kondisi yang mengindikasikan adanya penurunan nilai persediaan, selain dari yang diungkapkan di atas.

7. INVENTORIES - NET (continued)

b. Shophouses under construction (continued)

As of December 31, 2025 and 2024, based on the valuation performed by KJPP Willson dan Rekan, an independent appraiser, on its report dated March 12, 2026 and March 11, 2025, respectively, the Group recorded reversal of impairment amounted to Rp42,302,393 and Rp63,770,301, respectively for the shophouse Bayview owned by PT Palu Graha Sejahtera that recorded as part of "Reversal of impairment losses - net" account in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive loss.

As of December 31, 2025 and 2024, the Group's management believes that there is no event or change in circumstances that may indicate any impairment in value of inventories, except for those disclosed above.

8. UANG MUKA

Akun ini terdiri dari:

8. ADVANCES

This account consists of:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Lancar			Current
Uang muka operasional	675.345.617	2.634.314.003	Advance for operation
Uang muka lainnya	46.619.979	275.058.317	Other advances
Total	721.965.596	2.909.372.320	Total
Tidak Lancar			Non-current
Uang muka pembelian tanah	57.621.779.366	57.621.779.366	Advance for purchase of lands
Uang muka proyek	15.300.884.106	15.226.186.808	Advance for projects
Uang muka konstruksi properti investasi	5.474.385.962	49.143.385.865	Advance for constructions of investment properties
Uang muka pembelian aset tetap	739.561.297	63.014.710	Advance for purchase of fixed assets
Dikurangi:			Less:
Cadangan atas kerugian penurunan nilai uang muka pembelian tanah	(10.477.500.000)	(10.477.500.000)	Allowance for impairment of advance for purchase of land
Neto	68.659.110.731	111.576.866.749	Net

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

8. UANG MUKA (lanjutan)

Pada tahun 2023 KMR, entitas anak NWP, telah mencapai kesepakatan dengan salah satu penjual tanah untuk mengakhiri PPJB atas pembelian sebidang tanah di Indramayu sebesar Rp20.175.000.000. Berdasarkan kesepakatan tersebut penjual setuju untuk mengembalikan sebagian uang muka tanah kepada KMR sebesar Rp5.000.000.000 yang dicatat sebagai akun "Piutang lain-lain - pihak ketiga - neto - Pengembalian uang muka tanah" (Catatan 5). Selisih pengembalian uang muka yang telah dibayar KMR sebesar Rp4.697.500.000 telah dibebankan pada tahun 2023. Atas sisa uang muka tanah sebesar Rp10.477.500.000 dengan penjual lainnya, KMR masih dalam proses negosiasi. KMR telah mencatat cadangan atas kerugian penurunan nilai uang muka pembelian tanah sebesar masing-masing sebesar Rp10.477.500.000 pada laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

Uang muka pembelian tanah merupakan uang muka yang dibayarkan oleh entitas-entitas anak NWP tertentu untuk pembelian tanah di Bengkulu, Indramayu, Bandung dan Bojonegoro, dan pembelian tanah di Bengkulu, Indramayu, Bandung, Bojonegoro dan Cakung, masing-masing pada tahun 2025 dan 2024.

9. BIAYA DIBAYAR DI MUKA

Akun ini terdiri dari:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Biaya dibayar di muka:			
Relokasi dan <i>fit-out tenant</i>	61.296.727.786	66.179.913.650	<i>Prepaid expenses:</i>
Izin dan lisensi	14.390.341.493	12.209.991.718	<i>Tenant relocation and fit-out</i>
Asuransi	4.014.355.989	1.936.971.721	<i>Permits and licenses</i>
Sewa	1.270.121.185	1.222.777.150	<i>Insurance</i>
Biaya transaksi pinjaman bank	797.795.486	21.317.784.896	<i>Rent</i>
Lain-lain	3.431.406.878	3.455.444.791	<i>Transaction costs of bank loan</i>
Total	85.200.748.817	106.322.883.926	Total
Dikurangi bagian lancar biaya dibayar di muka	(28.798.539.609)	(44.326.156.138)	<i>Less current portion of prepaid expenses</i>
Bagian tidak lancar biaya dibayar di muka	56.402.209.208	61.996.727.788	Non-current portion of prepaid expenses

Bagian tidak lancar biaya dibayar di muka merupakan biaya relokasi, *fitting out* atas *tenant* dari pusat perbelanjaan dan biaya transaksi pinjaman bank yang dimiliki Grup.

Biaya transaksi pinjaman bank merupakan biaya transaksi pinjaman bank atas fasilitas kredit yang belum digunakan serta biaya transaksi pinjaman bank yang akan diamortisasi dalam waktu satu tahun ke depan.

8. ADVANCES (continued)

In 2023 KMR, NWP's subsidiary, reached an agreement with one of the land sellers to terminate the CSPA for the purchase of a plot of land in Indramayu amounting to Rp20,175,000,000. Based on this agreement, the seller agreed to return a portion of the land advance to KMR amounting to Rp5,000,000,000 which recorded as "Other receivables - third parties - net - Refund of advance of land" account (Note 5). The difference in the refund of the advance previously paid by KMR amounting to Rp4,697,500,000 was charged in 2023. For the remaining land advance of Rp10,477,500,000 with other seller, KMR is still in negotiation process. KMR has recognized an allowance for impairment of advance for purchase of land amounting to Rp10,477,500,000 in the consolidated statements of financial position as of December 31, 2025 and 2024, respectively.

Advance for purchase of land represents the advances paid by certain subsidiaries of NWP to acquire land in Bengkulu, Indramayu, Bandung and Bojonegoro, and acquire land in Bengkulu, Indramayu, Bandung, Bojonegoro and Cakung, in 2025 and 2024, respectively.

9. PREPAID EXPENSES

This account consists of:

The non-current portion of prepaid expenses represents of relocation, fitting out costs for tenants of shopping malls and transaction costs of bank loan owned by the Group.

The transaction costs of bank loan represent bank loan transaction cost for not yet utilized credit facilities and transaction cost of bank loan that will be amortized within one year.

The original consolidated financial statements included herein are in the Indonesian language.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

10. ASET TETAP - NETO

Akun ini terdiri dari:

10. FIXED ASSETS - NET

This account consists of:

Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2025/ Year Ended December 31, 2025						
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan*/ Deductions*	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Biaya Perolehan						Acquisition Cost
Bangunan dan sarana penunjang	376.735.825.036	957.005.478	(951.547.201)	-	376.741.283.313	Building and infrastructure
Renovasi bangunan sewa	38.931.968.598	-	-	-	38.931.968.598	Leasehold improvements
Kendaraan	5.992.515.543	-	(120.100.000)	-	5.872.415.543	Vehicle
Peralatan dan perabot	29.039.404.807	1.107.799.443	(94.046.169)	1.580.002	30.054.738.083	Furniture and fixtures
Peralatan dan perlengkapan kantor	16.824.294.649	1.098.730.211	-	10.499.538	17.933.524.398	Office furniture and equipment
Mesin dan peralatan	34.938.803.845	4.951.702.055	-	(12.079.540)	39.878.426.360	Machinery and equipment
Peralatan operasional	17.340.803.568	413.632.373	-	-	17.754.435.941	Operating equipment
Total	519.803.616.046	8.528.869.560	(1.165.693.370)	-	527.166.792.236	Total
Akumulasi Penyusutan						Accumulated Depreciation
Bangunan dan sarana penunjang	105.102.069.672	12.078.588.235	(416.928.818)	-	116.763.729.089	Building and infrastructure
Renovasi bangunan sewa	22.802.880.503	3.978.701.779	-	-	26.781.582.282	Leasehold improvements
Kendaraan	5.531.028.847	74.771.075	(120.100.000)	-	5.485.699.922	Vehicle
Peralatan dan perabot	21.521.148.109	2.338.595.910	(58.539.144)	-	23.801.204.875	Furniture and fixtures
Peralatan dan perlengkapan kantor	15.110.960.467	873.966.052	-	-	15.984.926.519	Office furniture and equipment
Mesin dan peralatan	22.953.718.196	3.917.465.277	-	-	26.871.183.473	Machinery and equipment
Peralatan operasional	13.467.930.881	1.446.388.853	-	-	14.914.319.734	Operating equipment
Total	206.489.736.675	24.708.477.181	(595.567.962)	-	230.602.645.894	Total
Nilai Buku Neto	313.313.879.371				296.564.146.342	Net Book Value

*merupakan penjualan aset tetap dan penghapusan aset tetap/represents sale of fixed assets and disposal of fixed assets

Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2024/ Year Ended December 31, 2024						
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan*/ Deductions*	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Biaya Perolehan						Acquisition Cost
Bangunan dan sarana penunjang	376.886.050.341	356.446.440	(1.089.782.589)	583.110.844	376.735.825.036	Building and infrastructure
Renovasi bangunan sewa	38.651.083.098	280.885.500	-	-	38.931.968.598	Leasehold improvements
Kendaraan	6.318.694.542	24.021.001	(350.200.000)	-	5.992.515.543	Vehicle
Peralatan dan perabot	24.906.273.336	4.150.431.471	-	(17.300.000)	29.039.404.807	Furniture and fixtures
Peralatan dan perlengkapan kantor	16.006.788.354	800.206.295	-	17.300.000	16.824.294.649	Office furniture and equipment
Mesin dan peralatan	29.212.228.408	6.309.686.281	-	(583.110.844)	34.938.803.845	Machinery and equipment
Peralatan operasional	14.568.500.773	2.772.302.795	-	-	17.340.803.568	Operating equipment
Total	506.549.618.852	14.693.979.783	(1.439.982.589)	-	519.803.616.046	Total
Akumulasi Penyusutan						Accumulated Depreciation
Bangunan dan sarana penunjang	93.376.836.512	12.210.171.020	(484.937.860)	-	105.102.069.672	Building and infrastructure
Renovasi bangunan sewa	18.118.556.886	4.684.323.617	-	-	22.802.880.503	Leasehold improvements
Kendaraan	5.676.574.987	109.195.527	(254.741.667)	-	5.531.028.847	Vehicle
Peralatan dan perabot	19.372.902.997	2.148.245.112	-	-	21.521.148.109	Furniture and fixtures
Peralatan dan perlengkapan kantor	14.248.481.639	862.478.828	-	-	15.110.960.467	Office furniture and equipment
Mesin dan peralatan	19.908.248.534	3.045.469.662	-	-	22.953.718.196	Machinery and equipment
Peralatan operasional	12.325.499.530	1.142.431.351	-	-	13.467.930.881	Operating equipment
Total	183.027.101.085	24.202.315.117	(739.679.527)	-	206.489.736.675	Total
Nilai Buku Neto	323.522.517.767				313.313.879.371	Net Book Value

* merupakan penjualan aset tetap dan penghapusan aset tetap/represents sale of fixed assets and disposal of fixed assets

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

10. ASET TETAP - NETO (lanjutan)

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2025, Grup menjual aset tetap dengan nilai buku neto nihil dengan penerimaan hasil penjualan sebesar Rp41.000.000 yang dicatat sebagai bagian dari akun "Pendapatan (Beban) Operasi Lainnya - Neto - Pendapatan dari Penjualan Aset Tetap" pada laporan laba rugi dan rugi komprehensif lain konsolidasian (Catatan 30).

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2024, Grup menjual aset tetap dengan nilai buku neto sebesar Rp95.458.333 dengan penerimaan hasil penjualan sebesar Rp198.603.604. Selisih sebesar Rp103.603.604 dicatat sebagai "Pendapatan (Beban) Operasi Lainnya - Neto - Pendapatan dari Penjualan Aset Tetap" pada laporan laba rugi dan rugi komprehensif lain konsolidasian. Selisih lainnya sebesar Rp458.333 dicatat sebagai "Pendapatan (Beban) Operasi Lainnya - Neto - Kerugian dari Penghapusan Properti Investasi dan Aset Tetap" pada laporan laba rugi dan rugi komprehensif lain konsolidasian (Catatan 30).

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, beban atas penghapusan aset tetap sebesar Rp570.125.408 dan Rp604.844.729 dicatat dengan penggunaan akun "Beban Akrual - Loss and Breakage dan Reserved Replacement".

Beban penyusutan yang dibebankan pada operasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebesar:

	Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2025	2024	
Beban pokok penjualan dan pendapatan jasa (Catatan 27)	14.723.011.775	14.843.115.620	Cost of sales and service revenues (Note 27)
Beban umum dan administrasi (Catatan 29)	9.985.465.406	9.359.199.497	General and administrative expenses (Note 29)
Total	24.708.477.181	24.202.315.117	Total

10. FIXED ASSETS - NET (continued)

For the year ended December 31, 2025, the Group sold its fixed assets with net book value nil with proceeds from sales amounting to Rp41,000,000 is recorded as part of "Other Operating Income (Expenses) - Net - Gain on Sale of Fixed Assets" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive loss (Note 30).

For the year ended December 31, 2024, Group sold its fixed assets with net book value of Rp95,458,333 with proceeds from sales amounting to Rp198,603,604. The difference of Rp103,603,604 is recorded as "Other Operating Income (Expenses) - Net - Gain on Sale of Fixed Assets" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive loss. The other difference of Rp458,333 is recorded as "Other Operating Income (Expenses) - Net - Loss on Disposal of Investment Properties and Fixed Assets" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive loss (Note 30).

For the year ended December 31, 2025 and 2024, loss on disposal of fixed assets amounting to Rp570,125,408 and Rp604,844,729 recorded with utilization of account "Accrued Expenses - Loss and Breakage and Reserved Replacement".

Depreciation expenses charged to operations for the years ended December 31, 2025 and 2024 amounted to:

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

10. ASET TETAP - NETO (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2025, aset tetap dan properti investasi milik Grup diasuransikan terhadap risiko kebakaran, gempa bumi, dan risiko lainnya dengan total nilai pertanggungan sebesar Rp11.857.360.129.659 (2024: Rp10.054.108.300.000) dengan beberapa perusahaan asuransi yang merupakan pihak ketiga, antara lain PT Asuransi Central Asia (ACA), PT Lippo General Insurance Tbk, PT Mallaca Trust Wuwungan Insurance, PT Avrist General Insurance, PT Asuransi FPG Indonesia, PT Asuransi Bina Dana Arta Tbk, PT Asuransi Umum Mega, PT Asuransi Tri Pakarta, PT Asuransi Sahabat Artha Proteksi, PT Asuransi Maximus Graha Persada, dan PT Asuransi Chubb Syariah Indonesia (2024 : PT Asuransi Central Asia (ACA), PT Asuransi Bintang Tbk, PT Lippo General Insurance Tbk, PT Mallaca Trust Wuwungan Insurance, PT Avrist General Insurance, dan PT Asuransi FPG Indonesia).

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut adalah memadai untuk menutupi kemungkinan kerugian atas risiko-risiko tersebut.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, manajemen Grup berkeyakinan bahwa tidak terdapat kejadian atau perubahan kondisi yang mengindikasikan adanya penurunan nilai aset tetap.

10. FIXED ASSETS - NET (continued)

As of December 31, 2025, fixed assets and investment properties of the Group are covered by insurance against fire, earthquake and other risks with total coverage of Rp11,857,360,129,659 (2024: Rp10,054,108,300,000, with several third party insurance companies such as PT Asuransi Central Asia (ACA), PT Lippo General Insurance Tbk, PT Mallaca Trust Wuwungan Insurance, PT Avrist General Insurance, PT Asuransi FPG Indonesia, PT Asuransi Bina Dana Arta Tbk, PT Asuransi Umum Mega, PT Asuransi Tri Pakarta, PT Asuransi Sahabat Artha Proteksi, PT Asuransi Maximus Graha Persada, and PT Asuransi Chubb Syariah Indonesia (2024: PT Asuransi Central Asia (ACA), PT Asuransi Bintang Tbk, PT Lippo General Insurance Tbk, PT Mallaca Trust Wuwungan Insurance, PT Avrist General Insurance, and PT Asuransi FPG Indonesia).

The Group's management believe that the insurance coverage is adequate to cover possible losses arising from such risks.

As of December 31, 2025, and 2024, the Group's management believes that there is no event or change in circumstances that may indicate any impairment in value of fixed assets.

The original consolidated financial statements included herein are in the Indonesian language.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

11. PROPERTI INVESTASI - NETO

Akun ini terdiri dari:

Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2025/ Year Ended December 31, 2025						
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Biaya Perolehan						Acquisition Cost
Tanah	4.724.417.377.747	-	-	-	4.724.417.377.747	Land
Bangunan	5.548.104.448.599	387.282.913.562	(26.332.994.555)	739.578.589.009	6.648.632.956.615	Building
Prasarana bangunan	621.897.015.660	37.737.143.172	(320.854.062)	21.081.437.116	680.394.741.886	Building improvements
Aset dalam penyelesaian	803.703.794.324	17.966.509.718	(17.500.000)	(760.717.781.688)	60.935.022.354	Construction in progress
Total	11.698.122.636.330	442.986.566.452	(26.671.348.617)	(57.755.563)	12.114.380.098.602	Total
Akumulasi Penyusutan						Accumulated Depreciation
Bangunan	890.605.601.801	169.631.929.954	(6.864.500.302)	-	1.053.373.031.453	Building
Prasarana bangunan	172.284.104.847	56.462.971.752	(86.614.071)	-	228.660.462.528	Building improvements
Sub-total	1.062.889.706.648	226.094.901.706	(6.951.114.373)	-	1.282.033.493.981	Sub-total
Penurunan Nilai						Impairment Losses
Tanah	7.721.575.516	-	-	-	7.721.575.516	Land
Bangunan	41.492.431.805	-	-	-	41.492.431.805	Building
Sub-total	49.214.007.321	-	-	-	49.214.007.321	Sub-total
Total Akumulasi Penyusutan dan Penurunan Nilai	1.112.103.713.969	226.094.901.706	(6.951.114.373)	-	1.331.247.501.302	Total Accumulated Depreciation and Impairment Losses
Nilai Buku Neto	10.586.018.922.361				10.783.132.597.300	Net Book Value

11. INVESTMENT PROPERTIES - NET

This account consists of:

Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2024/ Year Ended December 31, 2024						
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Biaya Perolehan						Acquisition Cost
Tanah	4.724.417.377.747	75.185.699.700	-	-	4.724.417.377.747	Land
Bangunan	4.972.720.794.662	307.229.663.694	(38.911.192.785)	307.065.183.028	5.548.104.448.599	Building
Prasarana bangunan	466.501.233.236	104.132.833.185	(213.327.943)	51.476.277.182	621.897.015.660	Building improvements
Aset dalam penyelesaian	597.806.781.715	564.438.472.819	-	(358.541.460.210)	803.703.794.324	Construction in progress
Total	10.686.260.487.660	1.050.986.669.398	(39.124.520.728)	-	11.698.122.636.330	Total
Akumulasi Penyusutan						Accumulated Depreciation
Bangunan	756.406.311.807	142.621.693.251	(8.422.403.257)	-	890.605.601.801	Building
Prasarana bangunan	127.762.161.581	44.630.723.600	(108.780.334)	-	172.284.104.847	Building improvements
Sub-total	884.168.473.388	187.252.416.851	(8.531.183.591)	-	1.062.889.706.648	Sub-total
Penurunan Nilai						Impairment Losses
Tanah	7.721.575.516	-	-	-	7.721.575.516	Land
Bangunan	41.492.431.805	-	-	-	41.492.431.805	Building
Sub-total	49.214.007.321	-	-	-	49.214.007.321	Sub-total
Total Akumulasi Penyusutan dan Penurunan Nilai	933.382.480.709	187.252.416.851	(8.531.183.591)	-	1.112.103.713.969	Total Accumulated Depreciation and Impairment Losses
Nilai Buku Neto	9.752.878.006.951				10.586.018.922.361	Net Book Value

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

11. PROPERTI INVESTASI - NETO (lanjutan)

a. Kerugian dan Pembalikan atas Kerugian Penurunan Nilai

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, manajemen Grup berkeyakinan bahwa tidak terdapat kejadian atau perubahan kondisi yang mengindikasikan adanya penurunan nilai properti investasi.

b. Lain-lain

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025, sebagian dari akun "Properti Investasi" sebesar Rp57.755.563 telah direklasifikasi menjadi bagian dari akun "Aset Takberwujud" (Catatan 12).

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2025 dan 2024, kerugian atas penghapusan properti investasi sebesar Rp19.720.234.244 dan Rp30.593.337.137 dicatat sebagai "Pendapatan (Beban) Operasi Lainnya - Neto - Kerugian dari Penghapusan Properti Investasi dan Aset Tetap" pada laporan laba rugi dan rugi komprehensif lain konsolidasian (Catatan 30).

Pada tanggal 19 Desember 2024 dan 30 Oktober 2024, Grup melalui entitas anak yaitu PT Bukit Inti Lestari ("BIL") dan PT Cella Gemilang Logistik ("CGL") telah menandatangani Akta Jual Beli ("AJB") dengan Gracia Bambang dan Monika Yulianti Hadiwidjajau, pihak ketiga, untuk pembelian beberapa bidang tanah dan bangunan gudang di Sidoarjo dan Bekasi masing-masing senilai Rp186.716.000.000 dan Rp90.000.000.000.

Biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke properti investasi sebesar Rp15.078.009.102 dan Rp39.843.795.365 pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

11. INVESTMENT PROPERTIES - NET (continued)

a. Impairment and Reversal of Impairment Losses

As of December 31, 2025 and 2024, the Group's management believes that there is no event or change in circumstances that may indicate any impairment in value of investment properties.

b. Others

For the year ended December 31, 2025, some of the account "Investment Properties" amounting to Rp57,755,563 has been reclassified as part of "Intangible Assets" (Note 12).

For the year ended December 31, 2025 and 2024, loss on disposal of investment properties amounting to Rp19,720,234,244 and Rp30,593,337,137 are recorded as "Other Operating Income (Expenses) - Net - Loss on Disposal of Investment Properties and Fixed Assets" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive loss (Note 30).

On December 19, 2024 and October 30, 2024, the Group through its subsidiary, PT Bukit Inti Lestari ("BIL") and PT Cella Gemilang Logistik ("CGL") have entered into Sales and Purchase Agreement ("SPA") with Gracia Bambang dan Monika Yulianti Hadiwidjajau, third party, to acquire a several plots of land and warehouse building in Sidoarjo and Bekasi amounted to Rp186,716,000,000 and Rp90,000,000,000, respectively.

Borrowing costs which were capitalized to investment properties amounted to Rp15,078,009,102 and Rp39,843,795,365 on December 31, 2025 and 2024.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

11. PROPERTI INVESTASI - NETO (lanjutan)

b. Lain-lain (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2025, aset tetap dan properti investasi milik Grup diasuransikan terhadap risiko kebakaran, gempa bumi, dan risiko lainnya dengan total nilai pertanggungan sebesar Rp11.857.360.129.659 (2024: Rp10.054.108.300.000) dengan beberapa perusahaan asuransi yang merupakan pihak ketiga, antara lain PT Asuransi Central Asia (ACA), PT Lippo General Insurance Tbk, PT Mallaca Trust Wuwungan Insurance, PT Avrist General Insurance, PT Asuransi FPG Indonesia, PT Asuransi Bina Dana Arta Tbk, PT Asuransi Umum Mega, PT Asuransi Tri Pakarta, PT Asuransi Sahabat Artha Proteksi, PT Asuransi Maximus Graha Persada, dan PT Asuransi Chubb Syariah Indonesia (2024: PT Asuransi Central Asia (ACA), PT Asuransi Bintang Tbk, PT Lippo General Insurance Tbk, PT Mallaca Trust Wuwungan Insurance, PT Avrist General Insurance, dan PT Asuransi FPG Indonesia).

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut adalah memadai untuk menutupi kemungkinan kerugian atas risiko-risiko tersebut.

Rincian dari aset dalam penyelesaian adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Renovasi The Park Solo - 2	15.260.397.391	-
Gudang - Cakung	-	481.552.635.072
Gudang - Narogong	-	248.420.081.831
Pusat perbelanjaan - Tuban	-	9.605.872.106
Renovasi The Park Solo	-	2.997.590.649
Lain-lain	45.674.624.963	61.127.614.666
Total	60.935.022.354	803.703.794.324

Aset dalam penyelesaian - lain-lain merupakan pengerjaan atas prasarana bangunan di berbagai pusat perbelanjaan.

11. INVESTMENT PROPERTIES - NET (continued)

b. Others (continued)

As of December 31, 2025, fixed assets and investment properties of the Group are covered by insurance against fire, earthquake and other risks with total coverage of Rp11,857,360,129,659 (2024: Rp10,054,108,300,000, with several third party insurance companies such as PT Asuransi Central Asia (ACA), PT Lippo General Insurance Tbk, PT Mallaca Trust Wuwungan Insurance, PT Avrist General Insurance, PT Asuransi FPG Indonesia, PT Asuransi Bina Dana Arta Tbk, PT Asuransi Umum Mega, PT Asuransi Tri Pakarta, PT Asuransi Sahabat Artha Proteksi, PT Asuransi Maximus Graha Persada, and PT Asuransi Chubb Syariah Indonesia (2024: PT Asuransi Central Asia (ACA), PT Asuransi Bintang Tbk, PT Lippo General Insurance Tbk, PT Mallaca Trust Wuwungan Insurance, PT Avrist General Insurance, and PT Asuransi FPG Indonesia).

The Group's management believe that the insurance coverage is adequate to cover possible losses arising from such risks.

The details of construction in progress are as follows:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Renovasi The Park Solo - 2	-	-
Warehouse - Cakung	-	481.552.635.072
Warehouse - Narogong	-	248.420.081.831
Shopping Mall - Tuban	-	9.605.872.106
Renovasi The Park Solo	-	2.997.590.649
Others	45.674.624.963	61.127.614.666
Total	60.935.022.354	803.703.794.324

Construction in progress - others represents construction of building improvement in various shopping malls.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

11. PROPERTI INVESTASI - NETO (lanjutan)

**11. INVESTMENT PROPERTIES - NET
(continued)**

b. Lain-lain (lanjutan)

b. Others (continued)

Persentase penyelesaian dari aset dalam penyelesaian adalah sebagai berikut:

The percentage of completion for construction in progress are as follows:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Renovasi The Park Solo - 2	12%	-	Renovation of The Park Solo - 2
Gudang - Narogong*	-	95,07%	Warehouse - Narogong
Gudang - Cakung*	-	79,85%	Warehouse - Cakung
Pusat Perbelanjaan - Tuban*	-	1,97%	Shopping Mall - Tuban
Renovasi The Park Solo*	-	98%	Renovation of The Park Solo

*Aset dalam penyelesaian - Gudang - Narogong, Gudang - Cakung, Pusat Perbelanjaan - Tuban, dan Renovasi The Park Solo telah terselesaikan masing-masing pada bulan Juni 2025, Juli 2025, Desember 2025, dan Januari 2025./Construction in progress - Warehouse - Narogong, Warehouse - Cakung, Shopping Mall - Tuban, Renovation of The Park Solo has been completed in June 2025, July 2025, December 2025, and January 2025, respectively.

Beban penyusutan masing-masing sebesar Rp226.094.901.706 dan Rp187.252.416.851 untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2025 dan 2024 disajikan sebagai bagian dari "Beban pokok penjualan dan pendapatan jasa - Penyusutan properti investasi" dalam laporan laba rugi dan rugi komprehensif lain konsolidasian (Catatan 27).

Depreciation expenses amounted to Rp226,094,901,706 and 187,252,416,851 for the years ended December 31, 2025 and 2024, respectively, are presented as part of "Cost of sales and service revenues - Depreciation of investment properties" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive loss (Note 27).

Hak legal atas tanah properti investasi berupa sertifikat Hak Guna Bangunan yang akan berakhir pada berbagai tanggal antara tahun 2025 sampai dengan tahun 2056 (tidak diaudit). Manajemen Grup berkeyakinan hak ini dapat diperpanjang pada saat berakhirnya hak tersebut.

The legal rights of investment properties are certificate of Right to Build which will expire on various dates ranging from 2025 to 2056 (unaudited). The Group's management believes that these rights can be renewed upon their expiration.

Sebagian properti investasi digunakan sebagai jaminan atas utang bank jangka panjang (Catatan 13).

Certain portion of investment properties are pledged as collateral for long-term bank loans (Note 13).

Pada tanggal 31 Desember 2025, berdasarkan hasil penilaian yang dilakukan oleh KJPP Willson dan Rekan dan KJPP Rengganis, Hamid dan Rekan (2024: KJPP Willson dan Rekan dan KJPP Rengganis, Hamid dan Rekan), penilai independen, nilai wajar properti investasi, aset tetap dan ruko adalah sebesar Rp14.987.794.000.000 (2024: Rp14.225.418.000.000).

As of December 31, 2025, based on valuation performed by KJPP Willson dan Rekan and KJPP Rengganis, Hamid dan Rekan (2024: KJPP Willson dan Rekan and KJPP Rengganis, Hamid dan Rekan), independent appraisals, the fair value of investment properties, fixed asset and shophouses amounted to Rp14,987,794,000,000 (2024: Rp14,225,418,000,000).

The original consolidated financial statements included herein are in the Indonesian language.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

12. ASET TAKBERWUJUD - NETO

Akun ini terdiri dari:

Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2025/ Year Ended December 31, 2025						
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Biaya Perolehan						Acquisition Cost
Perangkat lunak	59.319.271.306	345.790.878	-	177.623.916	59.842.686.100	Software
Perangkat lunak dalam pengerjaan	119.868.204	279.635.409	-	(119.868.353)	279.635.260	Software in progress
Total	59.439.139.510	625.426.287	-	57.755.563	60.122.321.360	Total
Akumulasi Amortisasi						Accumulated Amortization
Perangkat lunak	36.796.381.917	8.367.382.331	-	-	45.163.764.248	Software
Nilai Buku Neto	22.642.757.593				14.958.557.112	Net Book Value
Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2024/ Year Ended December 31, 2024						
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Biaya Perolehan						Acquisition Cost
Perangkat lunak	51.303.442.885	3.312.338.857	-	4.703.489.565	59.319.271.307	Software
Perangkat lunak dalam pengerjaan	4.703.489.426	119.868.353	-	(4.703.489.565)	119.868.214	Software in progress
Total	56.006.932.311	3.432.207.210	-	-	59.439.139.521	Total
Akumulasi Amortisasi						Accumulated Amortization
Perangkat lunak	29.827.134.489	6.969.247.439	-	-	36.796.381.928	Software
Nilai Buku Neto	26.179.797.822				22.642.757.593	Net Book Value

This account consists of:

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2025, sebagian dari akun "Properti Investasi" (Catatan 11) sebesar Rp57.755.563 telah direklasifikasi menjadi bagian dari akun "Aset Takberwujud".

For the year ended December 31, 2025, some of the account "Investment Properties" (Note 11) amounting to Rp57,755,563 has been reclassified as part of "Intangible Assets".

Beban amortisasi masing-masing sebesar Rp8.367.382.331 dan Rp6.969.247.439 untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2025 dan 2024 disajikan sebagai bagian dari "Beban umum dan administrasi - Amortisasi aset takberwujud" dalam laporan laba rugi dan rugi komprehensif lain konsolidasian (Catatan 29).

Amortization expenses of Rp8,367,382,331 and Rp6,969,247,439 for the years ended December 31, 2025 and 2024, respectively, are presented as part of "General and administrative expenses - Amortization of intangible assets" in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive loss (Note 29).

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa tidak ada kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan penurunan nilai pada tanggal pelaporan.

The Groups' management believes there are no events or changes in circumstances which may indicate impairment as of reporting period.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

13. UTANG BANK

a. Utang bank jangka pendek

Pada bulan April 2025, berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK) nomor 238/BP/LOO/CRC-JKT/CORP/III/2025, TL menerima fasilitas kredit jangka panjang dari PT Bank Permata Tbk dengan nilai maksimal Rp171.012.637.193 untuk *tranche* 1 dan Rp70.000.000.000 untuk *tranche* 2 (Catatan 13b). Fasilitas *tranche* 1 digunakan untuk mengambil alih fasilitas kredit investasi dari PT Bank Ina Perdana (INA) milik TL.

Pada bulan Juli 2024, berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK) nomor SPPK/CBA/013/0724, TL menerima fasilitas kredit dari PT Bank Ina Persada ("INA") sebesar Rp36.903.686.667, dengan jangka waktu sampai dengan 26 September 2025. Pinjaman ini untuk mengambil alih fasilitas kredit investasi dari BCA milik TL. Pinjaman ini dijamin dengan tanah dan bangunan tertentu milik Grup. Fasilitas ini dikenakan bunga tahunan sebesar 9,5%. Selama 2024, TL melakukan pembayaran pokok pinjaman sebesar Rp12.728.118.186. Pada tanggal 31 Desember 2025, fasilitas kredit ini telah dilunasi seluruhnya dan saldo pinjaman ini sebesar RpNihil (2024 : Rp24.175.568.481).

Berdasarkan perjanjian fasilitas pinjaman, TL wajib menjaga *Debt to Equity Ratio* maksimal 4 kali mulai akhir Desember 2024. Pada tanggal 31 Desember 2024 TL telah memenuhi ketentuan mengenai rasio keuangan tersebut.

b. Utang bank jangka panjang terdiri dari:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
<u>Utang bank jangka panjang</u>		
Pinjaman sindikasi (US\$112.381.250 pada tahun 2025 dan US\$106.706.250 pada tahun 2024)	1.885.982.137.500	1.724.586.412.500
PT Bank CIMB Niaga Tbk ("CIMB")	1.493.761.108.529	1.417.771.115.533
PT Bank OCBC NISP Tbk ("OCBC")	1.060.801.467.140	872.467.875.400
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI")	887.117.641.804	1.019.939.184.167
International Finance Corporation dan PT Bank OCBC NISP Tbk ("IFC")	668.160.000.000	696.000.000.000
PT Bank Woori Saudara Indonesia 1906 Tbk ("Woori")	247.049.999.999	267.799.999.999
PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk ("CCB")	232.777.729.705	202.697.289.752
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri")	183.779.500.000	205.250.000.000

13. BANK LOANS

a. Short-term bank loan

In July 2025, based on Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK) number 238/BP/LOO/CRC-JKT/CORP/III/2025, TL obtained a credit facility from PT Bank Permata Tbk with a maximal amount of Rp171,012,637,193 for *tranche* 1 and Rp70,000,000,000 for *tranche* 2 (Note 13b). This loan is to take over the credit facility from TL's PT Bank Ina Perdana (INA) Loan.

In July 2024, based on Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK) number SPPK/CBA/013/0724, TL obtained an investment credit facility amounting to Rp36,903,686,667, from PT Bank Ina Persada ("INA") with a period until September 26, 2025. This loan is to take over the investment credit facility from TL's BCA Loan. This loan is secured by certain land and building belonging to the Group. The loan bears an annual interest of 9.5%. During 2024, TL made principal payments of the loan amounting to Rp12,728,118,186. As of December 31, 2025, this credit facility has been fully repaid and its balance amounts to RpNil (2024 : Rp24,175,568,481).

Under the terms of the loan agreement, TL is required to retain *Debt to Equity Ratio* of maximum 4 times starting the end of December 2024. As of December 31, 2024, TL has met the financial ratio covenant.

b. Long-term bank loan consists of:

	<u>Long-term bank loans</u>
Syndicated loan (US\$112,381,250 in 2025 and US\$106,706,250 in 2024)	1.885.982.137.500
PT Bank CIMB Niaga Tbk ("CIMB")	1.493.761.108.529
PT Bank OCBC NISP Tbk ("OCBC")	1.060.801.467.140
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI")	887.117.641.804
International Finance Corporation and PT Bank OCBC NISP Tbk ("IFC")	668.160.000.000
PT Bank Woori Saudara Indonesia 1906 Tbk ("Woori")	247.049.999.999
PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk ("CCB")	232.777.729.705
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri")	183.779.500.000

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

13. UTANG BANK (lanjutan)

b. Utang bank jangka panjang terdiri dari: (lanjutan)

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Utang bank jangka panjang (lanjutan)		
PT Bank Permata Tbk	167.531.481.613	-
PT Bank KEB Hana Indonesia ("KEB Hana")	112.475.000.001	123.833.333.334
PT Bank INA Perdana Tbk	-	153.688.978.230
Sub-total	6.939.436.066.291	6.684.034.188.915
Dikurangi biaya transaksi yang belum diamortisasi	(95.783.020.060)	(107.574.480.126)
Total utang bank jangka panjang	6.843.653.046.231	6.576.459.708.789

13. BANK LOANS (continued)

b. Long-term bank loan consists of: (continued)

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Utang bank jangka panjang (lanjutan)			Long-term bank loans (continued)
PT Bank Permata Tbk	167.531.481.613	-	PT Bank Permata Tbk
PT Bank KEB Hana Indonesia ("KEB Hana")	112.475.000.001	123.833.333.334	PT Bank KEB Hana Indonesia ("KEB Hana")
PT Bank INA Perdana Tbk	-	153.688.978.230	PT Bank INA Perdana Tbk
Sub-total	6.939.436.066.291	6.684.034.188.915	Sub-total
Dikurangi biaya transaksi yang belum diamortisasi	(95.783.020.060)	(107.574.480.126)	Less unamortized transaction costs
Total utang bank jangka panjang	6.843.653.046.231	6.576.459.708.789	Total long-term bank loans
Dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun:			Less current maturities:
Pinjaman sindikasi (US\$8.428.594)	141.448.660.313	-	Syndicated loan (US\$8,428,594)
PT Bank CIMB Niaga Tbk ("CIMB")	71.734.504.925	51.980.044.455	PT Bank CIMB Niaga Tbk ("CIMB")
PT Bank OCBC NISP Tbk ("OCBC")	44.005.862.514	45.192.882.070	PT Bank OCBC NISP Tbk ("OCBC")
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI")	91.652.690.195	101.481.542.363	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI")
International Finance Corporation dan PT Bank OCBC NISP Tbk ("IFC")	27.840.000.000	27.840.000.000	International Finance Corporation and PT Bank OCBC NISP Tbk ("IFC")
PT Bank Woori Saudara Indonesia 1906 Tbk ("Woori")	25.150.000.000	20.750.000.000	PT Bank Woori Saudara Indonesia 1906 Tbk ("Woori")
PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk ("CCB")	29.231.940.616	35.477.392.284	PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk ("CCB")
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri")	18.525.000.000	15.825.000.000	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri")
PT Bank Permata Tbk ("Permata")	12.564.703.138	-	PT Bank Permata Tbk ("Permata")
PT Bank KEB Hana Indonesia ("KEB Hana")	13.633.333.333	11.358.333.333	PT Bank KEB Hana Indonesia ("KEB Hana")
PT Bank INA Perdana Tbk ("INA")	-	10.268.532.166	PT Bank INA Perdana Tbk ("INA")
Sub-total	475.786.695.034	320.173.726.671	Sub-total
Dikurangi biaya transaksi yang belum diamortisasi	(29.519.817.340)	(10.269.882.501)	Less unamortized transaction costs
Total bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun, neto	446.266.877.694	309.903.844.170	Total current maturities, net
Total bagian yang akan jatuh tempo setelah satu tahun, neto	6.397.386.168.537	6.266.555.864.619	Total non-current maturities, net

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

13. UTANG BANK (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2025, Grup telah memiliki perjanjian utang bank jangka panjang dari berbagai bank sebagai berikut:

13. BANK LOANS (continued)

As of December 31, 2025, the Group has entered into long-term loan agreements with various banks as follows:

Kreditur per Tanggal Perjanjian Kredit/ Creditor per Loan Agreement Date	Peminjam/ Borrower	Total Fasilitas Pinjaman/ Total Facilities Loan	Pembayaran Pokok Pinjaman Tahun Berjalan/ Principal Payment During the Year	Jumlah Terutang/ Total Outstanding	Tanggal Jatuh Tempo/ Maturity Date	Tingkat Suku Bunga per Tahun/ Interest Rate per Annum
Pinjaman sindikasi/Syndicated loan 27 Okt/Oct 27, 2023 ^{b)}	NWPret	US\$155.000.000	484.678.775.000	1.885.982.137.500	24 Nov/Nov 24, 2027	SOFR +4,10% ^{e)}
CIMB						
2 Ags/Aug 2, 2024 ^{k) m)}	KBT	600.000.000.000	18.000.000.000	576.000.000.000	5 Ags/Aug 5, 2029	8,00%
28 Nov/Nov 28, 2023 ^{k) l)}	CEL	400.000.000.000	794.839.870	317.141.108.529	28 Nov/Nov 28, 2029	8,00%
27 Sep/Sep 27, 2023 ^{k)}	NWJP	300.000.000.000	13.500.000.000	276.000.000.000	29 Sep/Sep 29, 2028	7,75%
12 Nov/Nov 12, 2024	PK	155.000.000.000	6.200.000.000	148.283.333.333	29 Nov/Nov 29, 2031	JIBOR + 1,72% ^{c)}
18 Dec/Dec 18, 2025 ^{l)}	AL	90.000.000.000	-	90.000.000.000	24 Dec/Dec 24, 2031	7,64%
29 Mar/Mar 29, 2023 ^{k)}	NWPR	60.000.000.000	600.000.000	58.420.000.000	29 Jul/Jul 29, 2032	8,00%
30 Nov/Nov 30, 2019 ^{k)}	NWPR	65.000.000.000	20.833.333.333	27.916.666.667	23 Dec/Dec 23, 2027	8,00%
Sub-total			59.928.173.203	1.493.761.108.529		
OCBC						
15 Ags/Aug 15, 2023 ^{h) k) l)}	CCL	700.000.000.000	-	592.700.000.000	26 Apr/Apr 26, 2035 27 Mei - 26 Ags/ May 27 - 26 Aug, 2033	JIBOR + 1,50% ^{d)}
20 Apr/Apr 20, 2022	CAL	225.000.000.000	11.856.083.261	201.014.502.736	19 Des/Dec 19, 2030	JIBOR + 1,50% ^{d)}
20 Nov/Nov 20, 2024	BIL	135.000.000.000	6.535.060.002	124.166.139.998	24 Sep/Sep 24, 2033	JIBOR + 1,50% ^{c)}
19 Sep/Sep 19, 2025 ^{l)}	BHM	148.500.000.000	1.102.855.200	72.420.824.406	30 Okt/Oct 30, 2029	7,75%
5 Sep/Sep 5, 2024 ^{k)}	CGL	75.000.000.000	3.875.000.000	70.500.000.000	13 Mar/Mar 13, 2028	JIBOR + 1,5% ^{c)}
13 Mar/Mar 13, 2020 ^{a)}	BHM	158.115.440.000	90.521.089.403	-		9,00%
Sub-total			113.890.087.866	1.060.801.467.140		
BNI						
9 Des/Dec 9, 2022	PSR	650.000.000.000	32.131.542.363	533.617.641.806	21 Jan/Jan 21, 2033	JIBOR + 1,28% ^{c)}
21 Okt/Oct 21, 2022	NWA	350.000.000.000	38.500.000.000	266.000.000.000	25 Des/Dec 25, 2030	JIBOR + 1,55% ^{c)}
11 Jun/Jun 11, 2024	SBS	100.000.000.000	8.500.000.000	87.499.999.998	25 Jun/Jun 25, 2032	JIBOR + 1,25% ^{c)}
10 Mei/May 10, 2019 ^{a)}	NWSB	125.000.000.000	53.690.000.000	-	25 Nov/Nov 25, 2026	JIBOR + 2,55% ^{c)}
Sub-total			132.821.542.363	887.117.641.804		
IFC						
8 Ags/Aug 8, 2024 ^{l)}	PRC, DMS, LBE, KMP, BBP, TH, DA	848.000.000.000	27.840.000.000	668.160.000.000	15 Sep/Sep 15, 2035	COF +1,55% ⁿ⁾ JIBOR +1,55% ^{d) o)}
Woori						
8 Jun/Jun 8, 2023	PGS	150.000.000.000	12.000.000.000	130.500.000.000	24 Jun/Jun 24, 2031	8,50%
24 Ags/Aug 24, 2022	NWU	140.000.000.000	8.750.000.000	116.549.999.999	23 Ags/Aug 23, 2030	8,00%
Sub-total			20.750.000.000	247.049.999.999		
CCB						
30 Okt/Oct 30, 2024	NWPRdk	110.000.000.000	7.397.995.982	101.402.996.321	29 Okt/Oct 29, 2034	8,50%
9 Jan/Jan 9, 2025 ^{g)}	NWUK	113.000.000.000	-	89.332.000.000	9 Jan/Jan 9, 2035	8,50%
4 Des/Dec 4, 2019	PRJ	100.000.000.000	14.068.074.686	31.976.532.168	4 Des/Dec 4, 2027	8,50%
5 Ags/Aug 5, 2019	TAB	30.000.000.000	5.391.872.059	10.066.201.216	5 Ags/Aug 5, 2027	8,50%
25 Ags/Aug 25, 2021 ^{a)}	AL	60.000.000.000	27.012.015.296	-	7 Des/Dec 7, 2028	8,50%
21 Nov/Nov 21, 2019 ^{a)}	AJUMT	16.000.000.000	5.381.602.024	-	1 Nov/Nov 1, 2026	8,50%
Sub-total			59.251.560.047	232.777.729.705		
Mandiri						
21 Mar/Mar 21, 2023 ^{k)}	KM	227.000.000.000	21.470.500.000	183.779.500.000	21 Mar/Mar 21, 2033	8,50%

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

13. UTANG BANK (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2025, Grup telah memiliki perjanjian utang bank jangka panjang dari berbagai bank sebagai berikut: (lanjutan)

13. BANK LOANS (continued)

As of December 31, 2025, the Group has entered into long-term loan agreements with various banks as follows: (continued)

Kreditur per Tanggal Perjanjian Kredit/ Creditor per Loan Agreement Date	Peminjam/ Borrower	Total Fasilitas Pinjaman/ Total Facilities Loan	Pembayaran Pokok Pinjaman Tahun Berjalan/ Principal Payment During the Year	Jumlah Terutang/ Total Outstanding	Tanggal Jatuh Tempo/ Maturity Date	Tingkat Suku Bunga per Tahun/ Interest Rate per Annum
Permata						
21 Mar/Mar 21, 2025 ^{a)}	TL	171.012.637.193	9.341.565.309	161.671.071.884	29 Jul/Jul 29, 2034	9,50%
21 Mar/Mar 21, 2025	TL	70.000.000.000	-	5.860.409.729	29 Jul/Jul 29, 2034	9,50%
Sub-total			9.341.565.309	167.531.481.613		
KEB Hana						
18 Sep/Sep 18, 2023	DSM	100.000.000.000	8.500.000.000	81.499.999.996	29 Sep/Sep 29, 2029	8,50%
18 Sep/Sep 18, 2023	ASE	35.000.000.000	2.858.333.333	30.975.000.005	27 Okt/Oct 27, 2029	8,50%
Sub-total			11.358.333.333	112.475.000.001		
INA						
29 Jul/Jul 29, 2024 ^{b)}	TL	158.000.000.000	153.688.978.230	-	29 Jul/Jul 29, 2034	9,50%
Total			1.095.019.515.351	6.939.436.066.291		

^{a)} Pada tanggal 31 Desember 2025, fasilitas pinjaman kredit ini telah dilunasi/As of December 31, 2025, the loan credit facility has been fully repaid

^{b)} Pada tanggal 27 Oktober 2023, NWP Retail Pte. Ltd., entitas anak menandatangani pinjaman sindikasi dengan CIMB Bank Berhad Cabang Singapura, Orion Credit Capital Asia Pte. Ltd., Bank SinoPac Co., Ltd, E.Sun Commercial Bank, Ltd. Cabang Singapura dengan fasilitas pinjaman sebesar US\$135.000.000. Pada tanggal 31 Januari 2025, NWP Retail Pte. Ltd., entitas anak menandatangani komitmen tambahan sebesar US\$20.000.000 untuk pinjaman sindikasi dengan Sumitomo Mitsui Banking Corporation cabang Singapura. Dengan penambahan komitmen ini, total komitmen telah bertambah menjadi US\$155.000.000 / On October 27, 2023, NWP Retail Pte. Ltd., a subsidiary sign syndicated loan with CIMB Bank Berhad Singapore Branch, Orion Credit Capital Asia Pte. Ltd., Bank SinoPac Co., Ltd, E. Sun Commercial Bank, Ltd. Singapore Branch with loan facility of US\$135,000,000. On January 31, 2025, NWP Retail Pte. Ltd., a subsidiary, signed an additional commitment of US\$20,000,000 to the syndicated loan with Sumitomo Mitsui Banking Corporation Singapore Branch. With this additional commitment the total commitment has increased to US\$155,000,000

^{c)} Menggunakan JIBOR 1 bulan/Using JIBOR 1 month.

^{d)} Menggunakan JIBOR 3 bulan/Using JIBOR 3 months

^{e)} Menggunakan compounded SOFR 3 bulan/Using compounded SOFR 3 months

^{f)} Pada tanggal 18 Desember 2025, AL, entitas anak menandatangani pinjaman dengan CIMB dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp90.000.000.000. Pembayaran pokok pinjaman tahun berjalan akan dimulai pada Januari 2025 / On December 18, 2025, AL, a subsidiary sign loan with CIMB with loan facility of Rp90,000,000,000. Principal payment during the year will begin in January 2025.

^{g)} Pada tanggal 9 Januari 2025, NWUK, entitas anak menandatangani pinjaman dengan CCB dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp113.000.000.000. Pembayaran pokok pinjaman tahun berjalan akan dimulai pada Februari 2025 / On January 9, 2025, NWUK, a subsidiary sign loan with CCB with loan facility of Rp113,000,000,000. Principal payment during the year will begin in February 2025.

^{h)} Pada tanggal 15 Agustus 2023, CCL, entitas anak menandatangani pinjaman dengan OCBC dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp700.000.000. Pembayaran pokok pinjaman tahun berjalan akan dimulai pada July 2026 / On August 15, 2023, CCL, a subsidiary sign loan with OCBC with loan facility of Rp700,000,000. Principal payment during the year will begin in July 2026.

ⁱ⁾ Pada tanggal 19 September 2025, BHM, entitas anak menandatangani amandemen pinjaman dengan OCBC dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp148.500.000.000 / On September 19, 2025, BHM, a subsidiary sign amendment of loan with OCBC with loan facility of Rp148,500,000,000.

^{j)} Pada tanggal 8 Agustus 2024, PRC, DMS, LBE, KMP, BBP, TH dan DA, entitas anak menandatangani pinjaman dengan International Finance Corporation dan OCBC dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp848.000.000.000 / On August 8, 2024, PRC, DMS, LBE, KMP, BBP, TH dan DA, a subsidiary sign loan with International Finance Corporation and OCBC with loan facility of Rp848,000,000,000.

^{k)} Pada tanggal 31 Desember 2025, terdapat perubahan tingkat suku bunga per tahun di KBT, NWJP, CEL, NWPR untuk pinjaman dari CIMB; di KM untuk pinjaman dari Mandiri; di CCL, dan CGL untuk pinjaman dari OCBC / On December 31, 2025, there is a change in the interest rate per annum in KBT, NWJP, CEL NWPR of loan from CIMB; in KM of loan from Mandiri; in CCL and CGL of loan from OCBC.

^{l)} Pada tanggal 31 Desember 2025, terdapat kenaikan jumlah terutang dikarenakan terdapat penarikan pinjaman sebesar Rp45.918.166.200 untuk CEL; Sebesar Rp228.700.000.000 untuk CCL / On December 31, 2025, there is an increase in the total outstanding balance due to a loan withdrawal of Rp45,918,166,200 for CEL; Rp228,700,000,000 for CCL.

^{m)} Pinjaman cooperative dengan GD/Cooperative loan with GD

ⁿ⁾ Bagian dari pinjaman IFC menggunakan COF +1,55% /Portion of IFC loan using COF +1,55%

^{o)} Bagian dari pinjaman OCBC menggunakan JIBOR +1,55% /Portion of OCBC loan using JIBOR +1,55%

^{p)} Fasilitas pinjaman INA telah dilunasi dengan fasilitas pinjaman yang diterima dari Permata (Catatan 13a) / Loan credit facility to INA was fully repaid using loan credit facility obtained from Permata (Note 13a).

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

13. UTANG BANK (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2024, Grup telah memiliki perjanjian utang bank jangka panjang dari berbagai bank sebagai berikut:

13. BANK LOANS (continued)

As of December 31, 2024, the Group has entered into long-term loan agreements with various banks as follows:

Kreditur per Tanggal Perjanjian Kredit/ Creditor per Loan Agreement Date	Peminjam/ Borrower	Total Fasilitas Pinjaman/ Total Facilities Loan	Pembayaran Pokok Pinjaman Tahun Berjalan/ Principal Payment During the Year	Jumlah Terutang/ Total Outstanding	Tanggal Jatuh Tempo/ Maturity Date	Tingkat Suku Bunga per Tahun/ Interest Rate per Annum
Pinjaman sindikasi/Syndicated loan						
27 Okt/Oct 27, 2023 ^{b)}	NWPret	US\$135.000.000	116.317.500.000	1.724.586.412.500	24 Nov/Nov 24, 2027	SOFR +4,10% ^{e)}
CIMB						
2 Ags/Aug 2, 2024 ^{h)}	KBT	600.000.000.000	6.000.000.000	594.000.000.000	5 Ags/Aug 5, 2029	8,50%
27 Sep/Sep 27, 2023	NWJP	300.000.000.000	8.625.000.000	289.500.000.000	29 Sep/Sep 29, 2028	8,50%
28 Nov/Nov 28, 2023	CEL	400.000.000.000	-	272.017.782.200	28 Nov/Nov 28, 2029	8,50%
12 Nov/Nov 12, 2024	PK	155.000.000.000	516.666.667	154.483.333.333	29 Nov/Nov 29, 2031	JIBOR + 1,72% ^{c)}
29 Mar/Mar 29, 2023	NWPR	60.000.000.000	600.000.000	59.020.000.000	29 Jul/Jul 29, 2032	8,50%
30 Nov/Nov 30, 2019	NWPR	65.000.000.000	9.750.000.000	48.750.000.000	23 Dec/Dec 23, 2027	8,50%
11 Mei/May 11, 2021 ^{a)}	PRC	250.000.000.000	222.083.333.339	-	21 Mei/May 21, 2029	8,75%
Sub-total			247.575.000.006	1.417.771.115.533		
BNI						
9 Des/Dec 9, 2022	PSR	650.000.000.000	30.791.998.821	565.749.184.169	21 Jan/Jan 21, 2033	JIBOR + 1,28% ^{c)}
21 Okt/Oct 21, 2022	NWA	350.000.000.000	31.500.000.000	304.500.000.000	25 Des/Dec 25, 2030	JIBOR + 1,55% ^{c)}
11 Jun/Jun 11, 2024	SBS	100.000.000.000	4.000.000.002	95.999.999.998	25 Jun/Jun 25, 2032	JIBOR + 1,25% ^{c)}
10 Mei/May 10, 2019	NWBSB	125.000.000.000	20.100.000.000	53.690.000.000	25 Nov/Nov 25, 2026	JIBOR + 2,55% ^{c)}
25 Des/Dec 25, 2016 ^{a)}	DA	63.500.000.000	21.025.000.000	-	25 Nov/Nov 25, 2025	JIBOR + 2,55% ^{c)}
15 Jun/Jun 15, 2017 ^{a)}	TH	60.000.000.000	16.400.000.000	-	30 Jun/Jun 30, 2025	JIBOR + 2,55% ^{c)}
15 Des/Dec 15, 2016 ^{a)}	BBP	24.500.000.000	7.876.200.000	-	25 Nov/Nov 25, 2025	JIBOR + 2,55% ^{c)}
15 Mei/May 15, 2017 ^{a)}	PS	20.000.000.000	4.950.000.000	-	14 Jun/Jun 14, 2025	JIBOR + 2,55% ^{c)}
Sub-total			136.643.198.823	1.019.939.184.167		
OCBC						
15 Ags/Aug 15, 2023 ^{f)}	CCL	700.000.000.000	-	364.000.000.000	26 Apr/Apr 26, 2035	JIBOR + 1,50% ^{d)}
20 Apr/Apr 20, 2022	CAL	225.000.000.000	2.694.564.377	212.870.585.997	27 Mei - 26 Ags/ May 27 - 26 Aug, 2033	JIBOR + 1,50% ^{d)}
20 Nov/Nov 20, 2024	BIL	135.000.000.000	-	130.701.200.000	19 Des/Dec 19, 2030	JIBOR + 1,50% ^{c)}
13 Mar/Mar 13, 2020	BHM	158.115.440.000	19.764.430.000	90.521.089.403	13 Mar/Mar 13, 2028	9,00%
5 Sep/Sep 5, 2024	CGL	75.000.000.000	625.000.000	74.375.000.000	30 Okt/Oct 30, 2029	JIBOR + 1,75% ^{c)}
13 Mar/Mar 13, 2020 ^{a)}	SBS	111.000.000.000	67.341.250.130	-	11 Mar/Mar 11, 2028	9,00%
28 Jun/Jun 28, 2019 ^{a)}	KMP	125.000.000.000	104.408.112.566	-	12 Nov/Nov 12, 2028	9,00%
Sub-total			194.833.357.073	872.467.875.400		
IFC						
8 Ags/Aug 8, 2024 ^{g)}	PRC, DMS, LBE, KMP, BBP, TH, DA	848.000.000.000	-	696.000.000.000	15 Sep/Sep 15, 2035	COF +1,55% ^{h)} JIBOR +1,55% ^{d)j)}
Woori						
8 Jun/Jun 8, 2023	PGS	150.000.000.000	4.500.000.000	142.500.000.000	24 Jun/Jun 24, 2031	8,50%
24 Ags/Aug 24, 2022	NWU	140.000.000.000	7.350.000.001	125.299.999.999	23 Ags/Aug 23, 2030	8,00%
Sub-total			11.850.000.001	267.799.999.999		
Mandiri						
21 Mar/Mar 21, 2023	KM	227.000.000.000	13.200.000.000	205.250.000.000	21 Mar/Mar 21, 2033	8,75%
20 Des/Dec 20, 2019 ^{a)}	PK	180.000.000.000	102.600.000.000	-	23 Des/Dec 23, 2027	9,25%
Sub-total			115.800.000.000	205.250.000.000		

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

13. UTANG BANK (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2024, Grup telah memiliki perjanjian utang bank jangka panjang dari berbagai bank sebagai berikut: (lanjutan)

13. BANK LOANS (continued)

As of December 31, 2024, the Group has entered into long-term loan agreements with various banks as follows: (continued)

Kreditur per Tanggal Perjanjian Kredit/ Creditor per Loan Agreement Date	Peminjam/ Borrower	Total Fasilitas Pinjaman/ Total Facilities Loan	Pembayaran Pokok Pinjaman Tahun Berjalan/ Principal Payment During the Year	Jumlah Terutang/ Total Outstanding	Tanggal Jatuh Tempo/ Maturity Date	Tingkat Suku Bunga per Tahun/ Interest Rate per Annum
CCB						
30 Okt/Oct 30, 2024	NWPRdk	110.000.000.000	1.199.007.697	108.800.992.303	29 Okt/Oct 29, 2034	8,50%
4 Des/Dec 4, 2019	PRJ	100.000.000.000	12.925.571.695	46.044.606.854	4 Des/Dec 4, 2027	8,50%
25 Ags/Aug 25, 2021	AL	60.000.000.000	5.439.881.018	27.012.015.296	7 Des/Dec 7, 2028	8,50%
5 Ags/Aug 5, 2019	TAB	30.000.000.000	4.953.984.851	15.458.073.275	5 Ags/Aug 5, 2027	8,50%
21 Nov/Nov 21, 2019	AJUMT	16.000.000.000	2.479.561.813	5.381.602.024	1 Nov/Nov 1, 2026	8,50%
5 Ags/Aug 5, 2019 ^{a)}	NWPRdk	60.000.000.000	60.000.000.000	-	28 Okt/Oct 28, 2024	8,50%
Sub-total			86.998.007.074	202.697.289.752		
KEB Hana						
18 Sep/Sep 18, 2023	DSM	100.000.000.000	8.000.000.004	89.999.999.996	29 Sep/Sep 29, 2029	8,50%
18 Sep/Sep 18, 2023	ASE	35.000.000.000	1.049.999.996	33.833.333.338	27 Okt/Oct 27, 2029	8,50%
18 Apr/Apr 18, 2022 ^{a)}	KBT	400.000.000.000	348.092.390.603	-	18 Apr/Apr 18, 2030	JIBOR + 2,75% ^{d)}
Sub-total			357.142.390.603	123.833.333.334		
INA						
29 Jul/Jul 29, 2024	TL	158.000.000.000	4.311.0212.770	153.688.978.230	29 Jul/Jul 29, 2034	9,50%
Total			1.310.269.666.350	6.684.034.188.915		

^{a)} Pada tanggal 31 Desember 2024, fasilitas pinjaman kredit ini telah dilunasi/As of December 31, 2024, the loan credit facility has been fully repaid

^{b)} Pada tanggal 27 Oktober 2023, NWP Retail Pte. Ltd., entitas anak menandatangani pinjaman sindikasi dengan CIMB Bank Berhad Cabang Singapura, Orion Credit Capital Asia Pte. Ltd., Bank SinoPac Co., Ltd. E.Sun Commercial Bank, Ltd. Cabang Singapura dengan fasilitas pinjaman sebesar US\$135.000.000 /On October 27, 2023, NWP Retail Pte. Ltd., a subsidiary sign syndicated loan with CIMB Bank Berhad Singapore Branch, Orion Credit Capital Asia Pte. Ltd., Bank SinoPac Co., Ltd, E. Sun Commercial Bank, Ltd. Singapore Branch with loan facility of US\$135,000,000

^{c)} Menggunakan JIBOR 1 bulan/Using JIBOR 1 month

^{d)} Menggunakan JIBOR 3 bulan/Using JIBOR 3 months

^{e)} Menggunakan compounded SOFR 3 bulan/Using compounded SOFR 3 months

^{f)} Pada tanggal 15 Agustus 2023, CCL, entitas anak menandatangani pinjaman dengan OCBC dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp700.000.000. Pembayaran pokok pinjaman tahun berjalan akan dimulai pada July 2026 /On August 15, 2023, CCL, a subsidiary sign loan with OCBC with loan facility of Rp700,000,000. Principal payment during the year will begin in July 2026.

^{g)} Pada tanggal 8 Agustus 2024, PRC, DMS, LBE, KMP, BBP, TH dan DA, entitas anak menandatangani pinjaman dengan International Finance Corporation dan OCBC dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp848.000.000.000 /On August 8, 2024, PRC, DMS, LBE, KMP, BBP, TH dan DA, a subsidiary sign loan with International Finance Corporation and OCBC with loan facility of Rp848,000,000,000.

^{h)} Pinjaman cooperative dengan GD/Cooperative loan with GD

ⁱ⁾ Bagian dari pinjaman IFC menggunakan COF +1,55%/Portion of IFC loan using COF +1,55%

^{j)} Bagian dari pinjaman OCBC menggunakan JIBOR +1,55%/Portion of OCBC loan using JIBOR +1,55%

Sebagaimana dinyatakan dalam perjanjian pinjaman, Grup diharuskan untuk menaati semua persyaratan atau batasan seperti adanya pembatasan penurunan permodalan atau mengubah kepemilikan saham mayoritas; pembatasan perolehan utang baru kecuali dalam transaksi usaha yang normal; pembatasan pembagian dividen; melakukan penggabungan usaha; pembayaran utang pemegang saham; penjaminan aset kepada pihak ketiga; pemindahtangan atau menyewakan aset jaminan.

As stated in the loan agreement, the Group is required to meet all the requirements or restrictions such as restrictions on decreasing the capital or changing the majority ownership; restriction on obtaining new loan, except in the normal course of business transaction; restriction on dividend payment; conducting mergers; payment of shareholder's loan; pledging assets to third party; transfer or lease the pledged assets.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

13. UTANG BANK (lanjutan)

Grup juga harus mempertahankan rasio-rasio keuangan sebagai berikut:

Pinjaman Sindikasi

- Security Interest Coverage Ratio ("ICR")* lebih tinggi dari 1,2:1;
- Security Loan to Value ("LTV") ratio* lebih rendah dari 65%;
- Consolidated ICR ratio* lebih tinggi dari 1,2:1;
- Consolidated LTV ratio* lebih rendah dari 65%; dan
- Open and Operating Companies Debt* tidak lebih dari US\$275.000.000.

CIMB

Khusus untuk AL, entitas harus mempertahankan rasio keuangan berikut:

- Debt service coverage ratio* minimal 1 kali
- Gearing ratio* maksimal 2,5 kali
- Menjaga *equity* agar tetap positif
- Loan to value ratio* maksimal 60%.

Khusus untuk PK, entitas harus mempertahankan rasio keuangan berikut:

- Debt service coverage ratio* minimal 1 kali
- Gearing ratio* maksimal 2,5 kali
- Ekuitas positif dan kuasi ekuitas
- Loan to value ratio* maksimal 60%.

Khusus untuk NWPR, entitas harus mempertahankan rasio keuangan berikut:

- Debt service coverage ratio* minimal 1,1 kali;
- Gearing ratio* maksimal 1,75 kali; dan
- Ekuitas positif dan kuasi ekuitas.

Khusus untuk NWJP, entitas harus mempertahankan rasio keuangan berikut:

- Debt service coverage ratio* minimal 1 kali;
- Gearing ratio* maksimal 2,5 kali;
- Loan to value ratio* maksimal 50%; dan
- Menjaga *equity* agar tetap positif.

13. BANK LOANS (continued)

The Group is also required to maintain the following financial ratios:

Syndicated Loan

- Security Interest Coverage Ratio ("ICR")* higher than 1.2:1;
- Security Loan to Value ("LTV") ratio* lower than 65%;
- Consolidated ICR ratio* higher than 1.2:1;
- Consolidated LTV ratio* lower than 65%; and
- Open and Operating Companies Debt* not exceed US\$275,000,000.

CIMB

Specifically, for AL, the entity is required to maintain the following financial ratios:

- Debt service coverage ratio* of minimum 1 time
- Gearing ratio* of maximum 2.5 times
- Maintaining positive equity balance
- Loan to value ratio* of maximum 60%.

Specifically, for PK, the entity is required to maintain the following financial ratios:

- Debt service coverage ratio* of minimum 1 time
- Gearing ratio* of maximum 2.5 times
- Positive equity and quasi equity
- Loan to value ratio* of maximum 60%.

Specifically, for NWPR, the entity is required to maintain the following financial ratios:

- Debt service coverage ratio* of minimum 1.1 times;
- Gearing ratio* of maximum 1.75 times; and
- Positive equity and quasi equity.

Specifically, for NWJP, the entity is required to maintain the following financial ratios:

- Debt service coverage ratio* of minimum 1 time;
- Gearing ratio* of maximum 2.5 times;
- Loan to value ratio* of maximum 50%; and
- Maintaining positive equity balance.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

13. UTANG BANK (lanjutan)

Grup juga harus mempertahankan rasio-rasio keuangan sebagai berikut: (lanjutan)

CIMB (lanjutan)

Khusus untuk KBT, entitas harus mempertahankan rasio keuangan berikut:

- a. *Debt service coverage ratio* minimal 1 kali
- b. *Gearing ratio* maksimal 2,5 kali
- c. *Loan to value ratio* maksimal 60%
- d. Menjaga *equity* agar tetap positif.

Khusus untuk CEL, entitas harus mempertahankan rasio keuangan berikut:

- a. *Debt service coverage ratio* minimal 1 kali
- b. *Gearing ratio* maksimal 2,5 kali
- c. Menjaga *equity* agar tetap positif
- d. *Loan to value ratio* maksimal 60%.

OCBC

Khusus untuk BHM, entitas harus mempertahankan rasio keuangan berikut:

- a. *Debt service coverage ratio* minimal 1,1 kali
- b. *Current ratio* minimal 1 kali
- c. *Leverage ratio* maksimal 2 kali
- d. *Loan to Value ratio* maksimal 52%.

Khusus untuk CAL, entitas harus mempertahankan rasio keuangan berikut:

- a. *Debt service coverage ratio* minimal 1,1 kali
- b. *Debt to equity ratio* maksimal 2 kali
- c. *Loan to value ratio* maksimal 75%.

Khusus untuk CCL, entitas harus mempertahankan rasio keuangan berikut:

- a. *Debt service coverage ratio* minimal 1,1 kali
- b. *Debt to equity ratio* maksimal 2 kali
- c. *Loan to value ratio* maksimal 67%.

Khusus untuk CGL, entitas harus mempertahankan rasio keuangan berikut:

- a. *Debt service coverage ratio* minimal 1,1 kali
- b. *Debt to equity ratio* maksimal 2,5 kali
- c. *Loan to value ratio* maksimal 80%.

13. BANK LOANS (continued)

The Group is also required to maintain the following financial ratios: (continued)

CIMB (continued)

Specifically, for KBT, the entity is required to maintain the following financial ratios:

- a. *Debt service coverage ratio* of minimum 1 time
- b. *Gearing ratio* of maximum 2.5 times
- c. *Loan to value ratio* of maximum 60%
- d. *Maintaining positive equity balance.*

Specifically, for CEL, the entity is required to maintain the following financial ratios:

- a. *Debt service coverage ratio* of minimum 1 time
- b. *Gearing ratio* of maximum 2.5 times
- c. *Maintaining positive equity balance*
- d. *Loan to value ratio* of maximum 60%.

OCBC

Specifically, for BHM the entity is required to maintain the following financial ratios:

- a. *Debt service coverage ratio* of minimum 1.1 times
- b. *Current ratio* of minimum 1 time
- c. *Leverage ratio* of maximum 2 times
- d. *Loan to Value ratio* of maximum 52%.

Specifically, for CAL, the entity is required to maintain the following financial ratios:

- a. *Debt service coverage ratio* of minimum 1.1 times
- b. *Debt to equity ratio* of maximum 2 times
- c. *Loan to value ratio* of maximum 75%.

Specifically, for CCL, the entity is required to maintain the following financial ratios:

- a. *Debt service coverage ratio* of minimum 1.1 times
- b. *Debt to equity ratio* of maximum 2 times
- c. *Loan to value ratio* of maximum 67%.

Specifically, for CGL, the entity is required to maintain the following financial ratios:

- a. *Debt service coverage ratio* of minimum 1.1 times
- b. *Debt to equity ratio* of maximum 2.5 times
- c. *Loan to value ratio* of maximum 80%.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

13. UTANG BANK (lanjutan)

OCBC (lanjutan)

Grup juga harus mempertahankan rasio-rasio keuangan sebagai berikut: (lanjutan)

Khusus untuk BIL, entitas harus mempertahankan rasio keuangan berikut:

- Debt service coverage ratio* minimal 1,1 kali
- Debt to equity ratio* maksimal 2,5 kali
- Loan to value ratio* maksimal 70%.

BNI

- Current ratio* minimal 1 kali
- Debt to equity ratio* maksimal 2,7 kali
- Debt service coverage ratio* minimal 1 kali
- Loan to value ratio* maksimal 65%.

Khusus untuk NWSB, entitas harus mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

- Current ratio* minimal 1 kali
- Debt to equity ratio* maksimal 2,5 kali
- Debt service coverage ratio* minimal 1,1 kali
- Loan to value ratio* maksimal 50%.

Khusus untuk SBS, entitas harus mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

- Current ratio* minimal 1 kali
- Debt to equity ratio* maksimal 2,7 kali
- Debt service coverage ratio* minimal 1,1 kali
- Loan to value ratio* maksimal 65%.

IFC

- Loan to value ratio* maksimal 55%
- Financial Debt to EBITDA ratio* maksimal 5 kali
- Historical debt service coverage ratio* minimum 1,1 kali untuk tahun pertama; 1,15 kali untuk tahun kedua; dan 1,2 kali untuk tahun ketiga
- Current ratio* minimum 1.1 kali
- Financial Debt to tangible net worth ratio* maksimal 2 kali
- Security coverage ratio* minimum 1,8 kali.

Woori

Khusus untuk NWU, entitas harus mempertahankan rasio keuangan berikut:

- Debt to equity ratio* maksimal 2,5 kali
- Debt service coverage ratio* minimal 1 kali
- Loan to Value ratio* maksimal 60%
- Menjaga ekuitas agar tetap positif.

13. BANK LOANS (continued)

OCBC (continued)

The Group also required to maintain the following financial ratios: (continued)

Specifically, for BIL, the entity is required to maintain the following financial ratios:

- Debt service coverage ratio* of minimum 1.1 times
- Debt to equity ratio* of maximum 2.5 times
- Loan to value ratio* of maximum 70%.

BNI

- Current ratio* of minimum 1 time
- Debt to equity ratio* of maximum 2.7 times
- Debt service coverage ratio* of minimum 1 time
- Loan to value ratio* of maximum 65%.

Specifically, for NWSB, the entities should maintain the following financial ratio as follow:

- Current ratio* of minimum 1 time
- Debt to equity ratio* of maximum 2.5 times
- Debt service coverage ratio* of minimum 1.1 times
- Loan to value ratio* of maximum 50%.

Specifically, for SBS, the entities should maintain the following financial ratio as follow:

- Current ratio* of minimum 1 time
- Debt to equity ratio* of maximum 2.7 times
- Debt service coverage ratio* of minimum 1.1 times
- Loan to value ratio* of maximum 65%.

IFC

- Loan to value ratio* of maximum 55%
- Financial Debt to EBITDA ratio* maximum 5 times
- Historical debt service coverage ratio* of minimum 1.1 times for the first year; 1.15 times for the second year; and 1.2 times for the third year
- Current ratio* of minimum 1.1 times
- Financial Debt to tangible net worth ratio* of maximum 2 times
- Security coverage ratio* of minimum 1.8 times.

Woori

Specifically, for NWU, the entity is required to maintain the following financial ratios:

- Debt to equity ratio* of maximum 2.5 times
- Debt service coverage ratio* of minimum 1 time
- Loan to Value ratio* of maximum 60%
- Maintaining positive equity balance.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

13. UTANG BANK (lanjutan)

Grup juga harus mempertahankan rasio-rasio keuangan sebagai berikut: (lanjutan)

Woori (lanjutan)

Khusus untuk PGS, entitas harus mempertahankan rasio keuangan berikut:

- Debt to equity ratio* maksimal 2 kali (efektif mulai tahun 2029)
- Debt service coverage ratio* minimal 1 kali
- Loan to Value ratio* maksimal 70%
- Menjaga ekuitas agar tetap positif.

CCB

- Debt to equity ratio* maksimal 2 kali
- Debt service coverage ratio* minimal 1,1 kali
- Current ratio* minimal 1 kali.

Mandiri

Khusus untuk KM, entitas harus mempertahankan rasio keuangan berikut:

- Debt to equity ratio* maksimal 1,5 kali
- Debt service coverage ratio* minimal 1,1 kali
- Current ratio* minimum 1 kali
- Ekuitas positif
- Dividend payout ratio* maksimal 1 kali.

Permata

- Debt to equity ratio* maksimal 4 kali
- Debt service coverage ratio* minimal 1,1 kali

KEB Hana

- Debt to equity ratio* maksimal 3 kali
- Debt service coverage ratio* minimal 1,1 kali
- Current ratio* minimal 1 kali.

INA

Khusus untuk TL, entitas harus mempertahankan rasio keuangan *debt to equity ratio* maksimal 4 kali.

13. BANK LOANS (continued)

The Group also required to maintain the following financial ratios: (continued)

Woori (continued)

Specifically, for PGS, the entity is required to maintain the following financial ratios:

- Debt to equity ratio* of maximum 2 times (effective starting in 2029)
- Debt service coverage ratio* of minimum 1 time
- Loan to Value ratio* of maximum 70%
- Maintaining positive equity balance.

CCB

- Debt to equity ratio* of maximum 2 times
- Debt service coverage ratio* of minimum 1.1 times
- Current ratio* of minimum 1 time.

Mandiri

Specifically, for KM, the entity is required to maintain the following financial ratios:

- Debt to equity ratio* of maximum 1.5 times
- Debt service coverage ratio* of minimum 1.1 times
- Current ratio* of minimum 1 time
- Positive equity
- Dividend payout ratio* of maximum 1 time.

Permata

- Debt to equity ratio* of 4 times
- Debt service coverage ratio* of minimum 1.1 times

KEB Hana

- Debt to equity ratio* of 3 times
- Debt service coverage ratio* of minimum 1.1 times
- Current ratio* of minimum 1 time.

INA

Specifically for TL, the entity should maintain debt to equity ratio of maximum 4 times.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

13. UTANG BANK (lanjutan)

Pemenuhan Rasio Keuangan

Pada tanggal 31 Desember 2025, Grup telah memenuhi ketentuan mengenai rasio keuangan, kecuali untuk:

- a. *Debt Service Coverage Ratio* di NWPR, NWJP, dan CEL untuk pinjaman dari CIMB; di PSR untuk pinjaman dari BNI; di BIL untuk pinjaman dari OCBC; di PRJ, TAB, dan NWPRdk untuk pinjaman dari CCB; di ASE untuk pinjaman dari KEB Hana;
- b. *Current Ratio* di NWA untuk pinjaman dari BNI; di PRJ untuk pinjaman dari CCB; di DSM untuk pinjaman dari KEB Hana.

Pada tanggal 31 Desember 2024, Grup telah memenuhi ketentuan mengenai rasio keuangan, kecuali untuk *Debt Service Coverage Ratio* di NWPR untuk pinjaman dari CIMB; di NWSB untuk pinjaman dari BNI; di PRJ, AJUMT, TAB dan NWPRdk untuk pinjaman dari CCB; di BHM, CGL dan BIL untuk pinjaman dari OCBC; di ASE untuk pinjaman dari KEB Hana.

Namun, pada tahun 2025 dan 2024, Grup telah menerima surat dari setiap bank untuk mengecualikan tidak terpenuhinya rasio keuangan diatas.

Jaminan Pinjaman

Pinjaman Sindikasi

Fasilitas pinjaman sindikasi dijamin dengan kepemilikan saham, pinjaman afiliasi, gadai rekening - rekening *onshore* dan *offshore*, kepemilikan saham atas logistik, perjanjian atas saham, jaminan fidusia dan jaminan perusahaan yang diberikan oleh pihak ketiga.

CIMB

Fasilitas pinjaman dengan CIMB dijamin dengan tanah dan bangunan pusat perbelanjaan milik AL, PK, NWPR, NWJP, KBT dan CEL, entitas anak.

13. BANK LOANS (continued)

Compliance with Loan Covenants

As of December 31, 2025, the Group has met all financial ratio, except for:

- a. *Debt Service Coverage Ratio* in NWPR, NWJP, and CEL of loan from CIMB; in PSR of loan from BNI; in BIL of loan from OCBC; in PRJ, TAB, and NWPRdk of loan from CCB; in ASE of loan from KEB Hana;
- b. *Current Ratio* in NWA of loan from BNI; in PRJ of loan from CCB; in DSM of loan from KEB Hana.

As of December 31, 2024, the Group has met all financial ratio, except for *Debt Service Coverage Ratio* in NWPR of loan from CIMB; in NWSB of loan from BNI; in PRJ, AJUMT, TAB and NWPRdk of loan from CCB; in BHM, CGL and BIL of loan from OCBC; in ASE of loan from KEB Hana.

However, for the years 2025 and 2024, the Group have received letters form each bank to waive the breached financial covenants above.

Loan Securities

Syndicated Loan

The syndicated loan facilities is pledged with company share charge, company intercompany loans, onshore and offshore accounts, logistics JVCo share charge, agreement over shares, fiducia security and corporate guarantee given by third party.

CIMB

The loan facilities with CIMB are secured by land and shopping mall building of AL, PK, NWPR, NWJP, KBT and CEL, the subsidiaries.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

13. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

Jaminan Pinjaman (lanjutan)

OCBC

Fasilitas pinjaman dengan OCBC dijaminan dengan:

- Tanah dan bangunan milik CCL, CGL, BIL, CAL, CEL, dan BHM, entitas anak;
- Fidusia atas piutang milik CCL, CGL, CAL dan BHM, entitas anak;
- Fidusia atas klaim asuransi milik CCL, CGL, CAL, dan BHM, entitas anak;
- Fidusia atas mesin-mesin dan peralatan milik BIL, entitas anak.

BNI

Fasilitas pinjaman dengan BNI dijaminan dengan tanah dan bangunan pusat perbelanjaan milik NWA, NWSB, SBS dan PSR, entitas anak.

IFC

Fasilitas pinjaman dengan IFC dijaminan dengan tanah dan bangunan pusat perbelanjaan milik BBP, DA, TH, KMP, PRC, DMS dan LBE, entitas anak.

Woori

Fasilitas pinjaman dengan Woori dijaminan dengan tanah dan bangunan pusat perbelanjaan milik NWU dan PGS, entitas anak.

CCB

Fasilitas pinjaman dengan CCB dijaminan dengan tanah dan bangunan pusat perbelanjaan milik PRJ, AL, TAB, AJUMT, NWPRdk, dan NWUK, entitas anak.

Mandiri

Fasilitas pinjaman dengan Mandiri dijaminan dengan:

PT Kalingga Murda ("KM")

Tanah dan bangunan Citimall Baturaja, Citimall Lahat dan Citimall Prabumulih.

Permata

Fasilitas pinjaman dengan Permata dijaminan dengan tanah dan bangunan TLD, GNM, SDU (pihak ketiga), *Corporate Guarantee* atas nama NI, serta Gadaai seluruh rekening TL.

13. LONG-TERM BANK LOANS (continued)

Loan Securities (continued)

OCBC

The loan facility with OCBC is secured by:

- Land and building owned by CCL, CGL, BIL, CAL, CEL, and BHM, the subsidiaries;
- Fiduciary on trade receivables of CCL, CGL, CAL, and BHM, the subsidiaries;
- Fiduciary on claim insurances of CCL, CGL, CAL, and BHM, the subsidiaries;
- Fiduciary on machinery and equipment of BIL, subsidiary.

BNI

The loan facilities with BNI are secured by land and shopping mall building of NWA, NWSB, SBS and PSR, the subsidiaries.

IFC

The loan facilities with IFC are secured by land and shopping mall building of BBP, DA, TH, KMP, PRC, DMS and LBE, the subsidiaries.

Woori

The loan facilities with Woori are secured by land and shopping mall building of NWU and PGS, the subsidiaries.

CCB

The loan facilities with CCB are secured by land and shopping mall building of PRJ, AL, TAB, AJUMT, NWPRdk, and NWUK, the subsidiaries.

Mandiri

The loan facilities with Mandiri are secured by:

PT Kalingga Murda ("KM")

Land and building of Citimall Baturaja, Citimall Lahat and Citimall Prabumulih.

Permata

The loan facilities with Permata are secured by land and buildings of TLD, GNM, SDU (third parties), *Corporate Guarantee* of NI, as well as TL's accounts.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

13. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

Jaminan Pinjaman (lanjutan)

KEB Hana

Fasilitas pinjaman dengan KEB Hana dijamin dengan tanah dan bangunan pusat perbelanjaan milik DSM dan ASE, entitas anak.

INA

Fasilitas pinjaman dengan Bank Ina Perdana Tbk dijamin dengan tanah SDU, GNM dan TLD (pihak ketiga), serta Corporate Guarantee atas nama NI.

14. SURAT UTANG JANGKA MENENGAH

Pada tanggal 20 Desember 2021, Perusahaan menerbitkan Surat Utang Jangka Menengah ("MTN") sebesar Rp750.000.000.000 melalui penawaran terbatas dengan PT Kustodian Sentral Efek Indonesia yang bertindak selaku agen pembayaran, PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk selaku agen pemantau dan PT Shinhan Sekuritas Indonesia selaku penata pelaksana. MTN digunakan untuk modal kerja Perusahaan dan entitas anak. MTN berjangka waktu lima tahun dan jatuh tempo pada 22 Desember 2026. Pembayaran pokok MTN dilakukan dengan metode sekaligus pada tanggal jatuh tempo. Pembayaran bunga dilakukan setiap tiga bulan sekali pada tanggal 22 dimulai pada tanggal 22 Maret 2022 dengan tingkat suku bunga sebesar 9,5% per tahun. MTN tersebut mendapat penilaian peringkat BBB+ dari PT Kredit Rating Indonesia. MTN tersebut tidak dijamin dengan jaminan khusus namun dijamin dengan seluruh aset Perusahaan.

Berdasarkan perjanjian penerbitan MTN, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi beberapa persyaratan tertentu, yaitu memelihara *debt-to-equity ratio* (DER) dibawah 10. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, semua rasio keuangan tersebut telah terpenuhi.

13. LONG-TERM BANK LOANS (continued)

Loan Securities (continued)

KEB Hana

The loan facilities with KEB Hana are secured by land and shopping mall building of DSM and ASE, the subsidiaries.

INA

The loan facilities with Bank Ina Perdana Tbk are secured by land of SDU, GNM and TLD (third parties), as well as Corporate Guarantee of NI.

14. MEDIUM TERM NOTES

On December 20, 2021, the Company issued Medium Term Notes ("MTN") amounting to Rp750,000,000,000 through a private placement with PT Kustodian Sentral Efek Indonesia as payment agent, PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk as monitoring agent and PT Shinhan Sekuritas Indonesia as executive administrator. The MTN is used for working capital of the Company and its subsidiaries. The MTN has a term of five years and matures on December 22, 2026. Principal payments of the MTN are made using the lump-sum method on the maturity date. Interest payments are made every three months on the 22th starting on March 22, 2022 with an interest rate of 9.5% per annum. The MTN received credit rating of BBB+ from PT Kredit Rating Indonesia. The MTN is not guaranteed by specific guarantees but is guaranteed by all of the Company's assets.

Under the terms of the MTN issuance agreement, the Company are required to comply with certain conditions, to comply with a certain condition which *debt-to-equity ratio* (DER) below 10. As of December 31, 2025 and 2024, all of these financial ratios have been met.

The original consolidated financial statements included herein are in the Indonesian language.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**15. ASET HAK-GUNA DAN LIABILITAS SEWA
(lanjutan)**

Rincian liabilitas sewa adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Saldo awal tahun	2.554.939.081	8.413.780.578	<i>Beginning balance</i>
Penambahan tahun berjalan	6.175.355.721	3.159.167.382	<i>Additions during the year</i>
Penambahan bunga	343.299.799	331.315.586	<i>Accretion of interest</i>
Sewa yang jatuh tempo	(4.644.669.080)	(9.280.256.916)	<i>Matured lease</i>
Pengurangan tahun berjalan	-	(69.025.390)	<i>Deductions during the period</i>
Penyesuaian tahun berjalan	-	(42.159)	<i>Adjustments during the period</i>
Saldo akhir	4.428.925.521	2.554.939.081	<i>Ending balance</i>
Bagian lancar	2.776.221.454	2.090.327.169	<i>Current portion</i>
Bagian tidak lancar	1.652.704.067	464.611.912	<i>Non-current portion</i>
Total	4.428.925.521	2.554.939.081	Total

The details of lease liabilities are as follows:

Jumlah yang diakui dalam laporan laba rugi dan rugi komprehensif lain konsolidasian adalah sebagai berikut:

Amounts recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive loss are as follows:

	Tahun yang berakhir pada Tanggal 31 Desember/ Years ended December 31,		
	2025	2024	
Bunga atas liabilitas sewa	343.299.799	331.315.586	<i>Interest on lease liabilities</i>
Beban umum dan administrasi (Catatan 29)	4.253.276.149	4.148.722.590	<i>General and administrative expenses (Note 29)</i>
Total	4.596.575.948	4.480.038.176	Total

16. UANG JAMINAN SEWA

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, uang jaminan sewa merupakan uang jaminan dari penyewa atas sewa, *service charge*, telepon, listrik, air dan *fit-out*.

Uang jaminan sewa diukur pada nilai wajarnya yang merupakan nilai kini dari pembayaran kas masa depannya. Selisih antara nilai wajar dengan jumlah pokok uang jaminannya dicatat sebagai "Liabilitas lainnya" pada laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

16. SECURITY DEPOSITS

As of December 31, 2025 and 2024, security deposits represent tenant deposits for rental, service charges, telephone, electricity, water and fit-out.

Security deposits are measured at fair value which is the present value of the future cash payments. The difference between the fair value and principal amount of the deposit is recorded as "Other liabilities" in the consolidated statements of financial position as of December 31, 2025 and 2024.

The original consolidated financial statements included herein are in the Indonesian language.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

17. UTANG USAHA - PIHAK KETIGA

Rincian dari utang usaha - pihak ketiga adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Rupiah		
Kontraktor dan konsultan	40.116.303.952	43.041.145.139
Pemasok	19.246.078.694	24.662.413.068
Dolar Amerika Serikat		
Pemasok (US\$72.868 pada tahun 2025 dan US\$31.743 pada tahun 2024)	1.222.872.286	513.032.629
Total	60.585.254.932	68.216.590.836
Dikurangi bagian lancar utang usaha - pihak ketiga	51.560.874.811	68.216.590.836
Utang usaha - pihak ketiga - setelah dikurangi bagian lancar	9.024.380.121	-

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tidak ada jaminan yang diberikan Grup atas utang usaha di atas.

18. UTANG LAIN-LAIN - PIHAK KETIGA

Pada tahun 2023, entitas anak menandatangani perjanjian utang dengan PT Kilau Indah Persada, PT Kridha Sakti Mandiri, PT Pusaka Darma Raya, dan PT Damar Jayastu Putra yang digunakan untuk pelunasan fasilitas kredit pinjaman kepada OCM Asia Credit I Pte. Ltd. Pinjaman ini memiliki bunga per tahun sebesar 5% dan akan jatuh tempo pada tahun 2026 dan telah diperpanjang kembali hingga 2027 sehingga Grup harus melakukan pelunasan secara menyeluruh pada saat jatuh tempo. Pada tahun 2025, entitas anak menandatangani perjanjian utang dengan PT Daksa Semesta Lestari dengan bunga per tahun sebesar 5% dan jatuh tempo pada tahun 2027. Pada tanggal 31 Desember 2025, utang tercatat sebagai bagian dari liabilitas tidak lancar sebesar Rp482.139.978.942 (2024: Rp383.835.308.461) termasuk bunga sebesar Rp32.362.063.208 (2024: Rp18.831.092.728) pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Pada tanggal 31 Desember 2025, utang lain-lain - pihak ketiga sebagian besar merupakan utang lain-lain kepada PT Usaha Karya Majubersama, PT Kilau Indah Persada, PT Kridha Sakti Mandiri, PT Pusaka Darma Raya, PT Damar Jayastu Putra, PT Daksa Semesta Lestari, utang pinjaman CM (Catatan 40e), utang biaya manajemen MHC dan TMHC (Catatan 40f dan 40i).

17. TRADE PAYABLES - THIRD PARTIES

The details of trade payables - third parties are as follows:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Rupiah		
Kontraktor dan konsultan	40.116.303.952	43.041.145.139
Pemasok	19.246.078.694	24.662.413.068
Dolar Amerika Serikat		
Pemasok (US\$72.868 in 2025 and US\$31,743 in 2024)	1.222.872.286	513.032.629
Total	60.585.254.932	68.216.590.836
Dikurangi bagian lancar utang usaha - pihak ketiga	51.560.874.811	68.216.590.836
Trade payables - third parties - net of current portion	9.024.380.121	-

As of December 31, 2025 and 2024, there was no collateral provided by the Group for the above trade payables.

18. OTHER PAYABLES - THIRD PARTIES

In 2023, the subsidiaries signed debt agreements with PT Kilau Indah Persada, PT Kridha Sakti Mandiri, PT Pusaka Darma Raya, and PT Damar Jayastu Putra to settle the loan credit facility to OCM Asia Credit I Pte.Ltd. The debts have an annual interest rate of 5% and matures in 2026, and has been extended until 2027, therefore the Group must make a full repayment at maturity date. In 2025, subsidiaries signed debt agreements with PT Daksa Semesta Lestari at an annual interest rate of 5% and matures in 2027. As of December 31, 2025 payables recorded under non-current liabilities amounting to Rp482,139,978,942 (2024: Rp383,835,308,461) including interest of Rp32,362,063,208 (2024: Rp18,831,092,728) in the consolidated statement of financial position.

As of December 31, 2025, other payables - third parties mainly consist of other payables to PT Usaha Karya Majubersama, PT Kilau Indah Persada, PT Kridha Sakti Mandiri, PT Pusaka Darma Raya, PT Damar Jayastu Putra, PT Daksa Semesta Lestari, CM's loan payable (Note 40e), MHC and TMHC's management fee payable (Notes 40f and 40i).

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

18. UTANG LAIN-LAIN - PIHAK KETIGA (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2024, utang lain - lain - pihak ketiga sebagian besar merupakan utang lain-lain kepada PT Usaha Karya Majubersama, PT Kilau Indah Persada, PT Kridha Sakti Mandiri, PT Pusaka Darma Raya, PT Damar Jayastu Putra, utang pinjaman CM (Catatan 40e), utang biaya manajemen MHC dan TMHC (Catatan 40f dan 40i).

Pada bulan Mei 2024, NWP telah melakukan pembayaran atas sebagian besar utang penyelesaian, retensi dan biaya operasional untuk pembelian bisnis pusat perbelanjaan.

19. BEBAN AKRUAL

Akun ini terdiri dari:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Rupiah		
Kontraktor	77.766.050.484	104.239.403.320
Bunga	33.779.836.624	30.349.094.394
Listrik dan air	20.182.847.199	20.984.904.093
Jasa profesional	11.310.859.183	12.204.884.780
Jasa kebersihan	9.701.677.697	9.081.979.850
Loss and breakage dan reserved replacement	7.205.016.298	6.348.793.339
Jasa keamanan	7.005.968.510	6.927.703.314
Pemeliharaan dan perbaikan	4.425.527.789	3.939.613.243
Pengelolaan parkir	4.230.733.682	12.237.383.193
Pajak, perizinan dan lisensi	2.057.270.023	3.803.587.650
Biaya pemasaran	1.996.985.755	3.063.083.741
Jasa alih daya	774.378.423	1.057.384.964
Biaya komitmen pinjaman bank	743.917.223	1.016.030.001
Biaya transaksi pinjaman bank	3.500.000	11.392.726.406
Lain-lain (masing-masing Rp1 miliar)	5.869.254.894	6.514.053.999
Dolar Amerika Serikat		
Jasa profesional (US\$173.033 pada tahun 2025 dan US\$194.229 pada tahun 2024)	2.903.845.478	3.139.121.028
Biaya transaksi pinjaman bank (US\$115.078 pada tahun 2025 dan US\$275.000 pada tahun 2024)	1.931.231.276	4.444.550.000
Biaya komitmen pinjaman bank (US\$55.308 pada tahun 2025 dan US\$27.071 pada tahun 2024)	928.177.749	437.521.895
Asuransi (US\$50.907)	854.321.274	-
Lain-lain (US\$89.209 pada tahun 2025 dan US\$87.033 pada tahun 2024)	1.497.101.934	1.406.626.813
Total	195.168.501.495	242.588.446.023

18. OTHER PAYABLES - THIRD PARTIES (continued)

As of December 31, 2024, other payables - third parties mainly consist of other payables to PT Usaha Karya Majubersama, PT Kilau Indah Persada, PT Kridha Sakti Mandiri, PT Pusaka Darma Raya, PT Damar Jayastu Putra, CM's loan payable (Note 40e), MHC and TMHC's management fee payable (Note 40f and 40i).

On May 2024, NWP has made payment for payable for settlement, retention and operating expenses for purchase of shopping center business.

19. ACCRUED EXPENSES

This account consists of:

	Rupiah
Kontraktor	Contractors
Bunga	Interest
Listrik dan air	Electricity and water
Jasa profesional	Professional fees
Jasa kebersihan	Cleaning services
Loss and breakage dan reserved replacement	Loss and breakage and reserved replacement
Jasa keamanan	Security services
Pemeliharaan dan perbaikan	Repair and maintenance
Pengelolaan parkir	Parking management
Pajak, perizinan dan lisensi	Tax, permits, and licenses
Biaya pemasaran	Marketing fee
Jasa alih daya	Outsourcing fee
Biaya komitmen pinjaman bank	Bank loan's commitment fee
Biaya transaksi pinjaman bank	Transaction costs of bank loan
Lain-lain (masing-masing Rp1 miliar)	Others (each below Rp1 billion)
Dolar Amerika Serikat	United States Dollar
Jasa profesional (US\$173,033 in 2025 and US\$194,229 in 2024)	Professional fees (US\$173,033 in 2025 and US\$194,229 in 2024)
Biaya transaksi pinjaman bank (US\$115,078 in 2025 and US\$275,000 in 2024)	Transaction costs of bank loan (US\$115,078 in 2025 and US\$275,000 in 2024)
Biaya komitmen pinjaman bank (US\$55,308 in 2025 and US\$27,071 in 2024)	Bank loan's commitment fee (US\$55,308 in 2025 and US\$27,071 in 2024)
Asuransi (US\$50,907)	Insurance (US\$50,907)
Lain-lain (US\$89,209 in 2025 and US\$87,033 in 2024)	Others (US\$89,209 in 2025 and US\$87,033 in 2024)
Total	Total

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

20. PERPAJAKAN

a. Pajak dibayar di muka

Pajak dibayar di muka terdiri dari:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Aset Lancar		
Pajak Pertambahan Nilai - Masukan	389.287.720.202	423.404.774.459
Pajak penghasilan:		
Pasal 4(2)	16.685.826.277	13.757.704.834
Pasal 28A	12.292.183.209	5.731.327.393
Pasal 21	12.717.040	22.529.970
Total	418.278.446.728	442.916.336.656

b. Taksiran tagihan pajak penghasilan

Pada tanggal 18 Januari 2024, berdasarkan Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar ("SKPLB") No. 00003/407/22/413/24, Direktorat Jenderal Pajak ("DJP") mengabulkan pengembalian Pajak Pertambahan Nilai milik PT Cella Argya Logistik ("CAL"), entitas anak NWP sebesar Rp20.111.710.503 dan CAL mencatat selisihnya sebesar Rp139.466.607 sebagai bagian dari akun "Pendapatan (beban) operasi lainnya - neto" pada laporan laba rugi dan rugi komprehensif lain konsolidasian.

Pada tanggal 7 Februari 2024, CAL telah menerima pengembalian dana atas Putusan diatas.

c. Utang pajak

Rincian dari utang pajak adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Pajak penghasilan:		
Pasal 21	475.414.330	696.549.302
Pasal 23	12.584.401.150	11.220.369.781
Pasal 25	777.211.727	504.498.412
Pasal 26	17.485.579.805	13.616.304.764
Pasal 29	5.776.658.997	6.980.095.051
PB1	1.248.481.809	1.281.798.032
Pajak Pertambahan Nilai - Keluaran	5.653.034.542	3.440.671.91
Pajak penghasilan final - pasal 4(2)	4.366.833.639	4.435.076.882
Lain-lain	7.820.980.910	-
Total	56.188.596.909	42.175.364.136

20. TAXATION

a. Prepaid taxes

Prepaid taxes consist of:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Current Assets		
Value Added Tax - Input	389.287.720.202	423.404.774.459
Income tax:		
Article 4(2)	16.685.826.277	13.757.704.834
Article 28A	12.292.183.209	5.731.327.393
Article 21	12.717.040	22.529.970
Total	418.278.446.728	442.916.336.656

b. Estimated claim for tax refund

As of January 18, 2024, based on Notice of Overpayment Assessment ("SKPLB") No. 00003/407/22/413/24, Directorate General of Taxes ("DGT") has fully granted of claim for Value Added Tax owned by by PT Cella Argya Logistik ("CAL"), NWP's subsidiary amounted to Rp20,111,710,503 and recorded the difference amounting to Rp139,466,607 as part of "Other operating income (expense) - net" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive loss.

As of February 7, 2024. CAL has received claim regarding above decision.

c. Taxes payable

The details of taxes payables are as follows:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Income taxes:		
Article 21	475.414.330	696.549.302
Article 23	12.584.401.150	11.220.369.781
Article 25	777.211.727	504.498.412
Article 26	17.485.579.805	13.616.304.764
Article 29	5.776.658.997	6.980.095.051
PB1	1.248.481.809	1.281.798.032
Value Added Tax - Output	5.653.034.542	3.440.671.91
Final income tax - article 4(2)	4.366.833.639	4.435.076.882
Other	7.820.980.910	-
Total	56.188.596.909	42.175.364.136

The original consolidated financial statements included herein are in the Indonesian language.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

20. PERPAJAKAN (lanjutan)

20. TAXATION (continued)

d. Beban pajak

d. Tax expenses

Rincian beban pajak final dan beban pajak penghasilan adalah sebagai berikut:

The details of final tax expenses and income tax expenses are as follows:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2025	2024	
Entitas Anak			<i>Subsidiaries</i>
Beban pajak final	134.135.947.614	110.990.377.572	<i>Final tax expense</i>
Entitas Anak			<i>Subsidiaries</i>
Beban pajak penghasilan - kini	41.864.783.727	17.156.326.529	<i>Income tax expense - current</i>
Beban pajak penghasilan - tangguhan			<i>Income tax expense - deferred</i>
Bunga dari surat sanggup bayar:			<i>Interest from promissory notes:</i>
Perusahaan	9.077.165.969	-	<i>Company</i>
Entitas anak	7.009.597.222	15.202.117.473	<i>Subsidiaries</i>
Penyusutan	1.208.618.545	1.170.796.852	<i>Depreciation</i>
Aset hak-guna	(16.462.956)	12.531.569	<i>Right-of-use assets</i>
Rugi fiskal	1.171.410.976	3.080.009	<i>Fiscal loss</i>
Amortisasi	266.199	(640.291)	<i>Amortization</i>
Liabilitas imbalan kerja karyawan	(821.201.129)	(501.016.108)	<i>Employee benefit liabilities</i>
Total	17.629.394.826	15.886.869.504	<i>Total</i>
Beban pajak penghasilan konsolidasian - neto	59.494.178.553	33.043.196.033	<i>Consolidated income tax expense - net</i>
Manfaat (beban) pajak penghasilan tangguhan yang dicatat pada penghasilan komprehensif lain	898.149.185	(53.665.125)	<i>Deferred income tax (expense) income recorded in other comprehensive income</i>

Pajak penghasilan atas pendapatan Grup dihitung berdasarkan tarif pajak final sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku (Catatan 2o).

Income tax for the Group's revenue is computed based on final tax rate based on the applicable tax regulation (Note 2o).

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

20. PERPAJAKAN (lanjutan)

- e. Rekonsiliasi antara beban/manfaat pajak penghasilan yang dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atas rugi sebelum manfaat/beban pajak penghasilan seperti disajikan dalam laporan laba rugi dan rugi komprehensif lain konsolidasian adalah sebagai berikut:

	Tahun yang Berakhir pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,	
	2025	2024
Rugi sebelum beban pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan rugi komprehensif lain konsolidasian	(460.629.689.304)	(471.541.228.725)
Manfaat pajak penghasilan dengan tarif pajak yang berlaku	101.338.531.647	103.739.070.320
Dampak pengurangan tarif pajak - entitas anak	317.125.124	2.300.945.734
Utilisasi atas kerugian fiskal	816.930.847	177.361.689
Penyesuaian atas pajak tangguhan tahun sebelumnya - entitas anak	39.906.207	(6.607.784)
Penyesuaian atas eliminasi konsolidasi	(1.248.456.688)	(1.282.214.484)
SP2DK, Surat Ketetapan Pajak, dan Surat Tagihan Pajak	(16.284.579.636)	(2.476.482.193)
Pajak tangguhan yang tidak dicatat	(7.917.272.254)	(3.810.006.307)
Rugi neto entitas anak yang dikenakan pajak penghasilan final	(136.084.764.449)	(128.540.931.554)
Efek pajak atas beda tetap: Pendapatan yang dikenakan pajak penghasilan final - bunga	12.670.937.875	12.424.123.589
Tunjangan dan kesejahteraan karyawan	(1.429.894.090)	(1.241.661.243)
Lain-lain	(11.712.643.136)	(14.326.793.800)
Beban pajak penghasilan konsolidasian - neto	(59.494.178.553)	(33.043.196.033)

20. TAXATION (continued)

- e. The reconciliation between income tax benefit/expense, calculated by applying the applicable tax rate to the loss before income tax benefit/expense as shown in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive loss is as follows:

Loss before income tax expense as shown in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive loss
Income tax benefit at applicable tax rate
Effect on tax reduction - subsidiaries
Utilisation fiscal loss
Adjustments in respect of deferred income tax of the previous years - subsidiaries
Adjustment for elimination at consolidation
SP2DK, Tax Assessment Letter, and Tax Collection Letter
Unrecognized deferred tax
Net loss of subsidiaries that are subjected to final tax
Tax effect of permanent difference:
Income subject to final tax - interest
Employees' benefit in kind
Others
Consolidated income tax expense - net

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

20. PERPAJAKAN (lanjutan)

f. Aset dan liabilitas pajak tangguhan - neto

Rincian aset dan liabilitas pajak tangguhan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 dari entitas anak adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Aset pajak tangguhan - neto		
Liabilitas imbalan kerja karyawan	2.794.499.986	1.075.149.672
Penyusutan	421.819.027	(246.936.791)
Aset hak-guna	(8.755.531)	(15.251.131)
Rugi fiskal	-	1.171.410.976
Neto	3.207.563.482	1.984.372.726
Liabilitas pajak tangguhan - neto		
Aset hak-guna	17.144.974	7.177.618
Bunga dari surat sanggup bayar:		
Perusahaan	(9.077.165.969)	-
Entitas anak	(22.211.714.695)	(15.202.117.473)
Penyusutan	(11.963.128.210)	(10.085.753.847)
Amortisasi	(1.064.799)	(798.600)
Neto	(43.235.928.699)	(25.281.492.302)

g. Lainnya

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2025, Grup menerima berbagai Surat Permintaan Penjelasan atas Data dan/atau Keterangan ("SP2DK"), Surat Ketetapan Pajak, dan Surat Tagihan Pajak sebagai berikut:

Entitas/ Entity	Tahun Pajak/ Fiscal Year	Jenis Pajak/ Tax Type	Jumlah/ Amount
Perusahaan/Company			
PT City Retail Developments Tbk	2022	PPH 4(2)	379.943.200
PT City Retail Developments Tbk	2022	PPH 23	84.784.918
Entitas anak/Subsidiaries			
PT Nirvana Wastu Pratama	2020	PPH Badan	13.819.378.174
PT Nirvana Wastu Pratama	2020	PPH 23	5.237.203.421
PT Nirvana Wastu Pratama	2021 - 2024	PPH 21	1.541.083.760
PT Nirvana Wastu Pratama	2019	PPN	1.847.577
PT Grahita Dana	2022 - 2023	PPH 29	2.025.158.469
PT Sekala Braha Semesta	2020	PPH 4(2)	1.411.542.967
PT Karya Bersama Takarob	2018	PPH Badan	438.876.511
PT Nirvana Wastu Amerta	2023	PPH 4(2)	400.753.629
PT Nirvana Infrastructure	2020	PPH 23	1.073.580.184
PT Tristar Land	2022	PPN	16.634.421
PT Tristar Land	2023	PPN	134.533.334
PT City Malls Indonesia	2019	PPH 23	14.107
PT City Malls Indonesia	2021	PPH 23	154.482
Entitas anak lainnya/Other subsidiaries	2019 - 2023	PPH 23	1.057.238.819
Entitas anak lainnya/Other subsidiaries	2020 - 2023	PPH 4(2)	1.010.665.433
Entitas anak lainnya/Other subsidiaries	2022 - 2023	PPH 25	383.403.494
Entitas anak lainnya/Other subsidiaries	2019 - 2025	PPN	342.278.761
Entitas anak lainnya/Other subsidiaries	2017 - 2025	PPH 21	33.898.430
Entitas anak lainnya/Other subsidiaries	2020	PPH Badan	1.166.482
Entitas anak lainnya/Other subsidiaries	2023	PPH 26	1.000.000
Total			29.395.140.573

20. TAXATION (continued)

f. Deferred tax asset and liabilities - net

The details of deferred tax assets and liabilities as of December 31, 2025 and 2024, from subsidiaries are as follows:

Deferred tax assets - net
Employee benefit liabilities
Depreciation
Right-of-use assets
Fiscal loss
Net
Deferred tax liabilities - net
Right-of-use assets
Interest from promissory notes:
Company
Subsidiaries
Depreciation
Amortization
Net

g. Others

For the year ended December 31, 2025, the Group has received various Request for Explanation of Data and/or Information ("SP2DK"), Tax Assessment Letter, and Tax Collection Letter as follow:

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

20. PERPAJAKAN (lanjutan)

g. Lainnya (lanjutan)

Jumlah dari Surat Permintaan Penjelasan atas Data dan/atau Keterangan ("SP2DK"), Surat Ketetapan Pajak, dan Surat Tagihan Pajak tersebut dicatat sebagai "Pendapatan (beban) operasi lainnya - neto" (Catatan 30) sebesar Rp13.110.560.937 dan sebagai "Beban pajak penghasilan - neto" (Catatan 20e) sebesar Rp16.284.579.636 pada laporan laba rugi dan rugi komprehensif lain konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025.

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2024, Grup menerima berbagai Surat Permintaan Penjelasan atas Data dan/atau Keterangan ("SP2DK"), Surat Ketetapan Pajak, dan Surat Tagihan Pajak sebagai berikut:

Entitas/ Entity	Tahun Pajak/ Fiscal Year	Jenis Pajak/ Tax Type	Jumlah/ Amount
Perusahaan/Company			
PT City Retail Developments Tbk	2024	PPh 21	100.000
Entitas anak/Subsidiaries			
PT Nirvana Wastu Pratama	2019 - 2024	PPh 21	118.832.930
PT Nirvana Wastu Pratama	2024	PPh Badan	1.538.528
PT Nirvana Wastu Amerta	2020 - 2021	PPh 4(2)	3.058.914.437
PT Nirvana Wastu Amerta	2020 - 2021	PPh 23	2.730.584.884
PT Karya Bersama Takarob	2019	PPh 29	1.120.007.152
PT Grahita Dana	2020 - 2021	PPh Badan	983.320.582
PT Nirvana Wastu Pradana	2020 - 2021	PPh 23	527.432.597
PT Polonia Anugerah Jaya	2018 - 2019	PPh 23	409.433.357
PT Nuansa Citra Pesona	2020 - 2021	PPh 23	919.917
PT Tristar Land	2021-2022	PPN	4.657.459.562
PT Tristar Land	2021-2022	PPh 4(2)	1.514.547.092
PT Tristar Land	2022	PPN	135.033.334
PT Tristar Land	2023 - 2024	PPh 21	513.103
Entitas anak lainnya/Other subsidiaries	2015 - 2024	PPh 4(2)	800.106.201
Entitas anak lainnya/Other subsidiaries	2017 - 2024	PPN	675.554.218
Entitas anak lainnya/Other subsidiaries	2019 - 2021	PPh 29	370.463.624
Entitas anak lainnya/Other subsidiaries	2019 - 2024	PPh 21	56.412.306
Entitas anak lainnya/Other subsidiaries	2019 - 2024	PPh 23	52.591.896
Entitas anak lainnya/Other subsidiaries	2022 - 2023	PPh 14(4)	15.495.741
Entitas anak lainnya/Other subsidiaries	2020	PPh 26	3.086.072
Entitas anak lainnya/Other subsidiaries	2019 & 2021	PPh Badan	1.152.046
Entitas anak lainnya/Other subsidiaries	2023	PPh 25	102.580
Total			17.233.602.159

Jumlah dari Surat Permintaan Penjelasan atas Data dan/atau Keterangan ("SP2DK"), Surat Ketetapan Pajak, dan Surat Tagihan Pajak tersebut dicatat sebagai "Pendapatan (beban) operasi lainnya - neto" (Catatan 30) sebesar Rp14.757.119.966 dan sebagai "Beban pajak penghasilan - neto" (Catatan 20d) sebesar Rp2.476.482.193 pada laporan laba rugi dan rugi komprehensif lain konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024.

20. TAXATION (continued)

g. Others (continued)

Amount from the Request for Explanation of Data and/or Information ("SP2DK"), Tax Assessment Letter, and Tax Collection Letter is recorded as "Other operating income (expenses) - net" (Note 30) amounting to Rp13,110,560,937 and as "Income tax expense - net" (Note 20e) amounting to Rp16,284,579,636 in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive loss for the year ended December 31, 2025.

For the year ended December 31, 2024, the Group has received various Request for Explanation of Data and/or Information ("SP2DK"), Tax Assessment Letter, and Tax Collection Letter as follow:

Amount from the Request for Explanation of Data and/or Information ("SP2DK"), Tax Assessment Letter, and Tax Collection Letter is recorded as "Other operating income (expenses) - net" (Note 30) amounting to Rp14,757,119,966 and as "Income tax expense - net" (Note 20d) amounting to Rp2,476,482,193 in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive loss for the year ended December 31, 2024.

The original consolidated financial statements included herein are in the Indonesian language.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**21. UANG MUKA PENJUALAN DAN PENDAPATAN
DITERIMA DI MUKA**

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Desember 2025/ December 31, 2025</u>	<u>31 Desember 2024/ December 31, 2024</u>
Pendapatan diterima di muka	300.107.117.560	252.238.262.631
Uang muka penjualan ruko	1.465.058.003	2.766.367.186
Uang muka dari pelanggan hotel	911.739.196	580.623.328
Total	<u>302.483.914.759</u>	<u>255.585.253.145</u>
Dikurangi bagian jangka pendek uang muka penjualan dan pendapatan diterima di muka	(253.250.080.756)	(206.447.814.009)
Bagian jangka panjang uang muka penjualan dan pendapatan diterima di muka	<u>49.233.834.003</u>	<u>49.137.439.137</u>

Pendapatan diterima di muka merupakan pembayaran sewa di muka oleh *tenant* pusat perbelanjaan yang dikelola oleh Grup.

**21. SALES ADVANCES AND UNEARNED
REVENUES**

This account consists of:

Unearned revenues
Advance on sale of shophouse
Advance from hotel customers

Total

Less current portion of
sales advances and
unearned revenues

**Long-term portion of
sales advances and
unearned revenues**

Unearned revenues represent rental payment paid in advance by the tenants of the shopping mall operated by the Group.

22. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN

Rincian liabilitas imbalan kerja karyawan adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2025/ December 31, 2025</u>	<u>31 Desember 2024/ December 31, 2024</u>
Liabilitas imbalan kerja karyawan jangka pendek gaji dan imbalan lainnya	34.463.215.350	37.229.193.494
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	33.680.425.790	23.871.015.669
Total	<u>68.143.641.140</u>	<u>61.100.209.163</u>

Grup telah mencatat penyisihan atas imbalan kerja karyawan berdasarkan Peraturan Perusahaan, Perjanjian Kerja Bersama, dan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang tentang Cipta Kerja ("UU Cipta Kerja", (UUCK)) yang berkaitan dengan penyisihan atas imbalan kerja karyawan dengan menggunakan metode "Projected Unit Credit" yang dilakukan oleh KKA Steven & Mourits, aktuaris independen, untuk 31 Desember 2025 dalam laporannya tertanggal 20 Januari dan 11 Februari 2026 (2024: 3 Februari 2025 dan 13 Februari 2025) dan KKA Riana & Rekan, aktuaris independen, untuk 31 Desember 2025 dalam laporannya tertanggal 18 Februari 2026 (2024: 7 Maret 2025).

22. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITIES

The details of employee benefits liabilities are as follows:

Short-term employee
benefits liabilities
salaries and other benefits

Long-term employee benefits
liabilities

Total

The Group has recorded the provision for employee benefits based on the Company Regulation, Collective Labor Agreement, and Government Regulation (the "Cipta Kerja Law", (UUCK)) regarding employee benefits using the "Projected Unit Credit" method as performed by KKA Steven & Mourits, an independent actuary, for December 31, 2025 based on their reports dated January 20, 2026 and February 11, 2026 (2024: February 3, 2025 and February 13, 2025) and KKA Riana & Rekan, an independent actuary, for December 31, 2025 based on their reports dated February 18, 2026 (2024: March 7, 2025).

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**22. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN
(lanjutan)**

Asumsi utama yang digunakan untuk perhitungan liabilitas imbalan kerja karyawan adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Tingkat diskonto	5,00% - 6,85%	7,00% - 7,14%	Discount rate
Tingkat kenaikan gaji masa mendatang per tahun	5,00% - 7,00%	5,00% - 7,00%	Future salary increment rate per annum
Tingkat kematian	TMI-IV	TMI-IV	Mortality rate
Tingkat cacat	5,00% TMI-IV	5,00% TMI-IV	Disability rate
Umur pensiun	56 tahun/years		Retirement age

The primary assumptions that were used to compute the employee benefits liabilities are as follows:

Beban imbalan kerja yang diakui dalam laporan laba rugi dan rugi komprehensif lain konsolidasian adalah sebagai berikut:

The related expenses recognized in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive loss are as follows:

	Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2025	2024	
Biaya jasa kini	6.662.671.628	4.946.670.762	Current service cost
Beban bunga	1.666.193.153	1.437.550.541	Interest cost
Beban jasa lalu	(5.755.744)	(39.978.054)	Past service cost
Kelebihan pembayaran imbalan oleh entitas anak	2.354.955.808	1.803.072.043	Excess benefits payment by subsidiaries
Total	10.678.064.845	8.147.315.292	Total

Mutasi nilai kini kewajiban imbalan pasti adalah sebagai berikut:

The movements in the present value of defined benefit obligation are as follows:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Nilai kini kewajiban imbalan pasti pada tanggal 1 Januari	23.871.015.669	21.538.621.721	Present value of defined benefit obligation on January 1
Beban imbalan kerja yang diakui pada laba rugi:			Employee benefits expenses recognized in profit or loss:
Biaya jasa kini	6.662.671.628	4.946.670.762	Current service cost
Beban bunga	1.666.193.153	1.437.550.541	Interest expense
Beban jasa lalu	(5.755.744)	(39.978.054)	Past service cost
Beban kelebihan pembayaran imbalan oleh entitas anak	2.354.955.808	1.803.072.043	Excess benefit payment expense by subsidiaries
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti neto yang diakui pada penghasilan komprehensif lain:			Remeasurement of net defined benefit obligation recognized in other comprehensive income:
Kerugian (keuntungan) yang timbul dari perubahan:			Loss (gain) arising from changes on:
Asumsi keuangan	2.002.132.385	(805.324.975)	Financial assumption
Penyesuaian	339.995.726	(474.620.561)	Adjustment
Pembayaran manfaat	(855.827.027)	(2.731.883.765)	Benefits paid
Kelebihan pembayaran imbalan oleh Perusahaan	(2.354.955.808)	(1.803.092.043)	Excess benefit payment by Company
Saldo akhir	33.680.425.790	23.871.015.669	Ending balance

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**22. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN
(lanjutan)**

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, nilai liabilitas imbalan kerja karyawan sama dengan nilai kini kewajiban imbalan pasti.

Analisa sensitivitas kuantitatif atas asumsi aktuarial signifikan yang menunjukkan pengaruhnya terhadap nilai kini kewajiban imbalan pasti pada tanggal 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

31 Desember 2025/December 31, 2025

	Kenaikan 1%/ 1% increase	Penurunan 1%/ 1% decrease	
Tingkat diskonto	(2.427.580.561)	2.685.673.704	<i>Discount rate</i>
Tingkat kenaikan gaji masa depan	2.704.878.507	(1.942.481.589)	<i>Future salary increase rate</i>

Perkiraan profil jatuh tempo kewajiban imbalan pasti pada tanggal 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

**31 Desember 2025/
December 31, 2025**

Dalam waktu 12 bulan ke depan	1.425.503.275	<i>Within the next 12 months</i>
Antara 1 sampai 2 tahun	5.901.064.703	<i>Between 1 to 2 years</i>
Antara 2 sampai 5 tahun	8.267.942.942	<i>Between 2 to 5 years</i>
Di atas 5 tahun	194.593.357.979	<i>Beyond 5 years</i>
Total	210.187.868.899	Total

Rata-rata tertimbang durasi dari kewajiban imbalan pasti pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing adalah 1,99 sampai 19,93 tahun dan 8,73 sampai 19,03 tahun.

As of December 31, 2025 and 2024, the employee benefit liabilities are equal to its present value of defined benefit obligation.

A quantitative sensitivity analysis for significant actuarial assumptions showing its impact to the present value of defined benefit obligation as of December 31, 2025 is as follows:

The estimated maturity profile of the defined benefit obligation as of December 31, 2025 is as follows:

The weighted average duration of defined benefit obligation as of December 31, 2025 and 2024 are 1.99 until 19.93 years and 8.73 until 19.03 years, respectively.

23. KEPENTINGAN NONPENGENDALI

Rincian dari akun ini adalah sebagai berikut:

23. NON-CONTROLLING INTERESTS

The details of this account are as follows:

	Tahun yang Berakhir pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2025	2024	
Saldo awal	3.397.149.117.099	3.709.890.106.354	<i>Beginning balance</i>
Rugi komprehensif tahun berjalan	(313.972.005.961)	(312.749.185.586)	<i>Comprehensive loss for the year</i>
Penerbitan saham baru dan uang muka setoran modal - entitas anak NWP	-	8.196.331	<i>Issuance of new shares and advance for future shares subscription - subsidiaries of NWP</i>
Total	3.083.177.111.138	3.397.149.117.099	Total

The original consolidated financial statements included herein are in the Indonesian language.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

23. KEPENTINGAN NONPENGENDALI (lanjutan)

Rincian total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada kepentingan nonpengendali Entitas Anak yang dikonsolidasikan adalah sebagai berikut:

Entitas anak	31 Desember/ December 31, 2025	KNP/ NCI %	31 Desember/ December 31, 2024	Subsidiaries
PT Nirvana Wastu Pratama	3.082.800.255.124	67,5172%	3.396.855.694.617	PT Nirvana Wastu Pratama
PT Nuansa Citra Pesona	316.497.363	0,2000%	229.575.477	PT Nuansa Citra Pesona
PT Tristar Land	43.160.671	0,1786%	46.934.856	PT Tristar Land
PT Genta Nirvana Mahaputera	17.003.420	0,5556%	16.726.778	PT Genta Nirvana Mahaputera
PT Nirvana Infrastructure	194.560	0,0200%	185.371	PT Nirvana Infrastructure
Total	3.083.177.111.138		3.397.149.117.099	Total

23. NON-CONTROLLING INTERESTS (continued)

The details of total equity attributable to non-controlling interests of consolidated Subsidiaries are as follows:

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, proporsi kepemilikan kepentingan nonpengendali pada NWP sebesar 67,5172% (Catatan 1d).

As of December 31, 2025 and 2024, the proportion of ownership interests of NWP held by the non-controlling interests are 67.5172% (Note 1d).

Berikut adalah ringkasan informasi keuangan NWP, entitas anak, yang memiliki kepentingan nonpengendali yang material terhadap Grup.

The following is the summarized financial information of NWP, a subsidiary that has non-controlling interest that is material to the Group.

Ringkasan laporan posisi keuangan konsolidasian:

The summarized of consolidated statement of financial position:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Aset lancar	1.335.012.114.906	1.540.115.079.167	Current assets
Aset tidak lancar	11.127.525.441.736	11.117.807.213.976	Non-current assets
Liabilitas jangka pendek	(1.369.648.082.802)	(1.265.886.962.401)	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	(6.557.733.251.848)	(6.407.336.278.338)	Non-current liabilities
Total ekuitas	4.535.156.221.992	4.984.699.052.404	Total equity
Diatribusikan kepada:			Attributable to:
Pemilik entitas induk	4.476.640.860.171	4.893.750.630.738	Owners of the parent entity
Keperentingan nonpengendali	58.515.361.821	90.948.421.666	Non-controlling interest

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

23. KEPENTINGAN NONPENGENDALI (lanjutan)

Berikut adalah ringkasan informasi keuangan NWP, entitas anak, yang memiliki kepentingan nonpengendali yang material terhadap Grup. (lanjutan)

Ringkasan laporan laba rugi dan rugi komprehensif lain konsolidasian:

	Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2025	2024	
Penjualan dan pendapatan jasa	1.448.849.048.655	1.232.623.603.107	<i>Sales and services revenue</i>
Beban pokok penjualan dan pendapatan jasa	(721.121.642.668)	(653.151.212.907)	<i>Cost of sales and services revenue</i>
Beban operasi	(310.136.908.334)	(274.747.431.937)	<i>Operating expenses</i>
Beban lain-lain - neto	(721.706.545.675)	(629.141.339.952)	<i>Other expenses - net</i>
Rugi sebelum beban pajak final dan beban pajak penghasilan badan	(304.116.048.022)	(324.416.381.689)	<i>Loss before final tax expenses and corporate income tax expenses</i>
Beban pajak final	(127.546.380.860)	(104.160.589.466)	<i>Final tax expenses</i>
Beban pajak penghasilan - neto	(27.122.797.934)	(15.364.596.367)	<i>Income tax expense - net</i>
Rugi tahun berjalan	(458.785.226.816)	(443.941.567.522)	<i>Loss for the year</i>
Penghasilan komprehensif lain - neto	9.242.396.404	(4.130.526.481)	<i>Other comprehensive income - net</i>
Total rugi komprehensif lain tahun berjalan	(449.542.830.412)	(448.072.094.003)	<i>Total other comprehensive loss for the year</i>

Ringkasan laporan arus kas konsolidasian:

The summarized of consolidated statement of cash flows:

	Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2025	2024	
Aktivitas operasi	5.694.461.109	(55.764.803.979)	<i>Operating activities</i>
Aktivitas investasi	(432.861.795.522)	(1.032.785.586.349)	<i>Investing activities</i>
Aktivitas pendanaan	286.262.348.532	1.124.722.534.277	<i>Financing activities</i>

Opsi pembelian saham kepada manajemen dan pegawai

Management and employee stock option plan

NWP, entitas anak, membuat program Opsi Pembelian Saham kepada Manajemen dan Karyawan ("Program MESOP"), di mana NWP akan memberikan opsi pembelian saham kepada karyawan yang memenuhi syarat sebagai bagian dari paket kompensasi mereka. Jumlah total saham yang dapat diterbitkan dalam Program MESOP sebanyak-banyaknya sejumlah 141.000.000 saham.

NWP, a subsidiary, created a Management and Employees Stock Option Program (the "MESOP Program"), pursuant to which NWP will grant share purchase options to management and qualifying employees as part of their compensation package. The total number of shares that may be issued under the MESOP Program will be up to 141,000,000 shares.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

23. KEPENTINGAN NONPENGENDALI (lanjutan)

Opsi pembelian saham kepada manajemen dan pegawai (lanjutan)

Alokasi dari implementasi MESOP di atas adalah sebagai berikut:

Jumlah MESOP yang diberikan Tahun Pemberian	118.646.317 saham/shares Sebelum Oktober 2023/ Prior to October, 2023
Tanggal vesting	Sampai dengan Juni 2028/ Up to June, 2028
Harga eksekusi Periode eksekusi	Rp1.002 - 2.128 per saham/shares Akan dilaksanakan yang terlebih dahulu antara suatu exit event dan/atau tahun kelima dari tanggal pemberian/shall be exercisable upon the earlier of an exit event and/or the fifth anniversary of the grant date

Nilai wajar opsi dihitung menggunakan model *Black Scholes*, dimana volatilitas yang diperkirakan mencerminkan asumsi bahwa volatilitas historis dengan jangka waktu opsi yang serupa merupakan indikasi tren masa depan, yang mungkin tidak sesuai dengan hasil aktual.

Selama tahun 2025 dan 2024, belum terdapat MESOP yang dieksekusi. Pada tahun 2025 dan 2024, NWP telah mencatat provisi terkait program tersebut dan masing-masing dicatat sebagai bagian dari "Liabilitas imbalan kerja karyawan jangka pendek" sebesar Rp13.435.831.978 dan "Kepentingan nonpengendali" sebesar Rp5.808.207.670 pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

24. MODAL SAHAM

Rincian pemegang saham Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh/ Number of Shares Issued and Fully Paid	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Total/ Amount	Shareholders
PT Orion Global Development Masyarakat (masing-masing dengan kepemilikan dibawah 5%)	16.703.543.680 5.495.328.124	75,25% 24,75%	1.670.354.368.000 549.532.812.400	PT Orion Global Development Public (each below 5% ownership)
Total	22.198.871.804	100,00%	2.219.887.180.400	Total

23. NON-CONTROLLING INTERESTS (continued)

Management and employee stock option plan (continued)

Allocation of MESOP implementation is as follows:

Number of MESOP granted Grant date	
Vesting date	
Exercise price Exercise period	

Fair value of the options is calculated using the *Black Scholes* model, wherein volatility reflects the assumption that the historical volatility over a period similar to the life of the options is indicative of future trends, which may not necessarily be the actual outcome.

During 2025 and 2024, there are no MESOP which have been exercised. In 2025 and 2024, NWP recognized the provision related to the program which was recorded as part of "Short-term employee benefits liabilities" amounting to Rp13,435,831,978 and "Non-controlling interests" amounting to Rp5,808,207,670 respectively, in the consolidated statement of financial position.

24. SHARE CAPITAL

The composition of the Company's shareholders as of December 31, 2025 and 2024 are as follows:

The original consolidated financial statements included herein are in the Indonesian language.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

25. TAMBAHAN MODAL DISETOR - NETO

Akun ini terdiri dari:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
Tambahan modal disetor dari pelaksanaan waran	41.988.718.040	41.988.718.040
Agio saham		
Selisih lebih setoran modal atas nilai nominal	30.000.000.000	30.000.000.000
Biaya sehubungan penawaran umum perdana saham	(18.000.000.000)	(18.000.000.000)
Pengampunan pajak	252.249.524	252.249.524
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	(2.789.206.018)	(2.789.206.018)
Total	51.451.761.546	51.451.761.546

Selisih nilai transaksi ekuitas dengan entitas sepengendali merupakan selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dan nilai buku aset neto yang diperoleh dari transaksi restrukturisasi entitas anak.

Agio saham merupakan selisih lebih jumlah setoran modal atas jumlah nilai nominal saham yang diterbitkan.

25. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL - NET

This account consists of:

Additional paid-in capital from exercise of warrants
Share premium
Excess of paid-in capital over par value
Costs related to the initial public offering
Tax amnesty
Difference in value from restructuring transactions with entities under common control
Total

Difference in value of equity transaction with entities under common control represents the difference between the consideration paid and book value of net assets acquired from restructuring of subsidiaries.

Share premium represents the excess of total paid-in capital over the nominal amount of issued shares.

26. PENJUALAN DAN PENDAPATAN JASA

Akun ini terdiri dari:

	Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,	
	2025	2024
Sewa dan jasa pemeliharaan:		
Sewa	791.662.052.460	608.159.966.746
Jasa pemeliharaan	261.456.776.463	241.439.147.720
Penagihan utilitas	241.342.168.595	219.651.359.455
Pengelolaan parkir	84.658.483.697	82.038.262.996
Lain-lain	21.167.581.119	17.841.634.235
Sub-total	1.400.287.062.334	1.169.130.371.152
Pendapatan hotel:		
Kamar	70.780.081.861	71.886.484.366
Makanan dan minuman	34.270.450.740	50.855.364.199
Lain-lain	11.846.965.013	13.146.685.934
Sub-total	116.897.497.614	135.888.534.499
Total	1.517.184.559.948	1.305.018.905.651

26. SALES AND SERVICE REVENUES

This account consists of:

Rental and service charges:
Rent
Service charges
Utilities billing
Parking fee
Others
Sub-total
Hotel revenues:
Room
Food and beverages
Others
Sub-total
Total

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**26. PENJUALAN DAN PENDAPATAN JASA
(lanjutan)**

Pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Grup memiliki total penjualan dan pendapatan jasa individual kumulatif dibawah 10% (2024: melebihi 10%) dari penjualan dan pendapatan jasa kepada PT Matahari Department Store Tbk masing-masing sebesar Rp150.598.180.601 dan Rp156.239.468.044 atau sebesar 9,92% dan 11,97% dari nilai penjualan dan pendapatan jasa konsolidasian.

26. SALES AND SERVICE REVENUES (continued)

For the years ended ended December 31, 2025 and 2024, the Group has annual cumulative individual amounts of sales and services revenue below 10% (2024: exceeding 10%) of sales and services revenues to PT Matahari Department Store Tbk of Rp150,598,180,601 and Rp156,239,468,044, respectively, or 9.92% and 11.97% of consolidated sales and service revenues.

**27. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN
PENDAPATAN JASA**

Akun ini terdiri dari:

27. COST OF SALES AND SERVICE REVENUES

This account consists of:

	Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2025	2024	
Beban langsung			Direct costs
Beban gedung:			Building expenses:
Utilitas	266.669.711.759	249.755.515.644	Utilities
Penyusutan properti investasi (Catatan 11)	226.094.901.706	187.252.416.851	Depreciation of investment properties (Note 11)
Jasa kebersihan	50.195.399.724	46.369.106.043	Cleaning service
Pemeliharaan dan perbaikan	19.968.028.552	15.018.282.590	Repair and maintenance
Keamanan	46.964.600.952	42.489.677.754	Security
Parkir	19.483.852.925	18.471.575.512	Parking
Asuransi	19.062.963.986	15.781.957.045	Insurance
Fit-out	9.934.300.285	7.586.224.253	Fit-out
Lain-lain	1.067.654.018	1.134.699.310	Others
Sub-total	659.441.413.907	583.859.455.002	Sub-total
Beban operasional hotel:			Hotel operating expenses:
Penyusutan aset tetap (Catatan 10)	14.723.011.775	14.843.115.620	Depreciation of fixed assets (Note 10)
Makanan dan minuman	14.017.495.641	19.243.959.689	Food and beverages
Kamar	13.730.735.073	13.043.251.796	Room
Gaji dan tunjangan	9.798.408.471	9.925.805.839	Salary and allowances
Jasa pelayanan	8.420.069.437	10.189.138.189	Service charge
Utilitas	2.028.434.267	1.973.409.755	Utilities
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp500 juta)	653.002.398	625.911.213	Others (each below Rp500 million)
Sub-total	63.371.157.062	69.844.592.101	Sub-total
Beban pegawai	36.463.122.176	36.209.849.768	Personnel expenses
Total	759.275.693.145	689.913.896.871	Total

Pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Grup melakukan total pembelian individual kumulatif melebihi 10% dari penjualan dan pendapatan jasa kepada PT Perusahaan Listrik Negara (Persero) masing-masing sebesar Rp223.770.543.967 dan Rp220.410.352.992 atau sebesar 14,75% dan 16,89% dari nilai penjualan dan pendapatan jasa konsolidasian.

For the years ended December 31, 2025 and 2024, the Group has annual cumulative individual amounts of purchases exceeding 10% of sales and services revenues to PT Perusahaan Listrik Negara (Persero) of Rp223,770,543,967 and Rp220,410,352,992, respectively, or 14.75% and 16.89% of consolidated sales and service revenues.

The original consolidated financial statements included herein are in the Indonesian language.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

28. BEBAN PEMASARAN

Akun ini terdiri dari:

	Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2025	2024	
Acara dan <i>sponsorship</i>	29.012.459.038	21.012.372.777	<i>Events and sponsorship</i>
Iklan dan brosur	1.724.611.425	1.747.759.475	<i>Advertising and brochure</i>
Gaji	1.055.524.800	1.048.405.104	<i>Salaries</i>
Komisi	563.618.831	433.112.851	<i>Commissions</i>
Lain-lain	400.560.807	364.687.203	<i>Others</i>
Total	32.756.774.901	24.606.337.410	Total

28. MARKETING EXPENSES

This account consists of:

29. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

Akun ini terdiri dari:

	Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2025	2024	
Gaji dan kesejahteraan karyawan	147.456.361.828	141.271.108.300	<i>Salaries and employee benefits</i>
Jasa profesional	57.073.880.393	40.818.973.929	<i>Professional fees</i>
Pajak dan perizinan	31.276.157.505	27.156.141.085	<i>Tax and permits</i>
Penyusutan aset tetap (Catatan 10)	9.985.465.406	9.359.199.497	<i>Depreciation of fixed assets (Note 10)</i>
Amortisasi aset takberwujud (Catatan 12)	8.367.382.331	6.969.247.439	<i>Amortization of intangible assets (Note 12)</i>
Biaya manajemen hotel	5.773.407.977	7.135.926.080	<i>Hotel management fee</i>
Asuransi	5.535.188.023	4.509.159.146	<i>Insurance</i>
Teknologi dan sistem	5.404.892.714	5.168.743.914	<i>Technology and system</i>
Perjalanan dinas dan transportasi	4.692.661.774	4.687.255.810	<i>Travel and transportation</i>
Penyusutan aset hak-guna (Catatan 15)	4.253.276.149	4.148.722.590	<i>Depreciation of right-of-use assets (Note 15)</i>
Sewa	3.064.925.573	3.177.946.709	<i>Rent</i>
Biaya manajemen	1.795.753.626	1.330.466.524	<i>Management fee</i>
Perbaikan dan perawatan	1.791.541.111	1.805.891.535	<i>Repair and maintenance</i>
Jasa keamanan	1.392.442.609	1.392.297.028	<i>Security services</i>
Biaya rumah tangga	1.079.018.253	1.041.087.622	<i>Household</i>
Donasi	733.108.262	1.142.213.161	<i>Donation</i>
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1 miliar)	3.885.269.549	2.910.507.539	<i>Others (each below Rp1 billion)</i>
Total	293.560.733.083	264.024.887.908	Total

29. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

This account consists of:

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

30. PENDAPATAN (BEBAN) OPERASI LAINNYA - NETO

Akun ini terdiri dari:

	Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,	
	2025	2024
Keuntungan atas <i>hedging</i>	29.034.627.752	23.147.432.881
Klaim asuransi	7.013.164.604	4.272.585.758
Pendapatan dari penjualan aset tetap (Catatan 40l)	41.000.000	103.603.604
Pembalikan atas utang pajak lainnya dan kelebihan biaya yang masih harus dibayar	-	3.239.497.246
Kredit pajak yang belum digunakan	(26.107.249.767)	(17.478.897.608)
Kerugian dari penghapusan properti investasi dan aset tetap (Catatan 10 dan 11)	(19.720.234.244)	(30.593.795.470)
SP2DK, Surat Ketetapan Pajak dan Surat Tagihan Pajak (Catatan 20g)	(13.110.560.937)	(14.757.119.966)
Pembalikan (penyisihan) kerugian kredit ekspektasian (Catatan 5)	(4.693.436.366)	(4.931.644.131)
Keuntungan dari pengakhiran sewa lebih awal	(2.055.076.385)	258.091.252
Lain-lain - neto (masing-masing di bawah Rp1 miliar)	4.098.113.698	2.561.139.636
Total	(25.499.651.645)	(34.179.106.798)

30. OTHER OPERATING INCOME (EXPENSES) - NET

This account consists of:

Gain on <i>hedging</i>
Insurance claim
Gain on sale of fixed assets (Note 40l)
Reversal of other tax payables and over-accrual
Unutilized tax credit
Loss on disposal of investment properties and fixed assets (Notes 10 and 11)
SP2DK, Tax Assessment Letter and Tax Collection Letter (Note 20g)
Reversal of (allowance for) expected credit loss (Note 5)
Gain on early lease termination
Others - net (each below Rp1 billion)

Total

31. PENDAPATAN KEUANGAN

Akun ini terdiri dari:

	Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,	
	2025	2024
Bunga deposito	37.156.171.540	31.195.323.609
Bunga surat sanggup bayar	31.506.026.929	32.218.597.165
Bunga bank	4.559.930.454	6.449.233.366
Lain-lain	7.052.149.176	1.813.065.548
Total	80.274.278.099	71.676.219.688

31. FINANCE INCOME

This account consists of:

Time deposits' interest
Promissory notes' interest
Bank account's interest
Others

Total

The original consolidated financial statements included herein are in the Indonesian language.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

32. BIAYA KEUANGAN

Akun ini terdiri dari:

	Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2025	2024	
Beban bunga	617.380.233.305	545.987.257.947	Interest expense
Provisi	45.550.420.103	33.387.772.280	Provisions
Biaya komitmen pinjaman bank	41.162.959.827	28.574.337.993	Bank loan commitment fee
Lain-lain	20.343.529.471	22.534.720.561	Others
Total	724.437.142.706	630.484.088.781	Total

32. FINANCE COSTS

This account consists of:

33. RUGI PER SAHAM

Rugi per saham dihitung dengan membagi rugi tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar selama tahun yang bersangkutan:

	Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2025	2024	
Rugi tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	(200.110.054.891)	(194.702.814.023)	Loss for the year attributable to owners of the parent entity
Jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar	22.198.871.804	22.198.871.804	Weighted average number of outstanding shares
Rugi per saham dasar	(9,01)	(8,77)	Loss per share

33. LOSS PER SHARE

Loss per share is computed by dividing the loss for the year attributable to owners of the Parent Entity by the weighted-average number of shares outstanding during the year:

34. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

Dalam kegiatan usaha yang normal, Grup melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi pada tingkat harga dan persyaratan yang disetujui kedua belah pihak.

Sifat hubungan dengan pihak berelasi

PT Orion Global Development (dahulu PT Mega Inti Perdana Utama) merupakan pemegang saham Perusahaan.

34. BALANCE AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

In the normal course of business, the Group has engaged in transactions with related parties, which are conducted based on the agreed terms and conditions.

Nature of relationship with related party

PT Orion Global Development (formerly PT Mega Inti Perdana Utama) is a shareholder of the Company.

The original consolidated financial statements included herein are in the Indonesian language.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**34. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-
PIHAK BERELASI (lanjutan)**

**34. BALANCE AND TRANSACTIONS WITH
RELATED PARTIES (continued)**

Rincian saldo dengan pihak-pihak berelasi

Details of balances with related parties

31 Desember/December 31,					
2025			2024		
Total/ Total	Persentase (%) ^{*)} / Percentage (%) ^{*)}		Total/ Total	Persentase (%) ^{*)} / Percentage (%) ^{*)}	
LIABILITAS JANGKA PENDEK					
<u>Utang lain-lain - pihak-pihak berelasi</u>					
PT Orion Global Development (dahulu PT Mega Inti Perdana Utama)	28.700.000.000	0,299%	28.700.000.000	0,311%	<u>Other payables - related parties</u> PT Orion Global Development (formerly PT Mega Inti Perdana Utama)
Lain-lain	19.000.413.251	0,198%	17.770.716.879	0,193%	Others
Total	47.700.413.251	0,497%	46.470.716.879	0,504%	Total

*) persentase terhadap total liabilitas

*) percentage to total liabilities

Rincian transaksi dengan pihak berelasi

Details of transaction with related party:

Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,					
2025			2024		
Total/ Total	Persentase (%) ^{**)} / Percentage (%) ^{**)}		Total/ Total	Persentase (%) ^{**)} / Percentage (%) ^{**)}	
<u>Beban umum dan administrasi</u>					
- biaya manajemen dan profesional					<u>General and administrative expenses - management and professional fees</u>
Lain-lain	9.379.638.380	3,195%	8.769.699.518	3,322%	Others
<u>Biaya keuangan - lain-lain</u>					
Lain-lain	886.061.890	0,122%	175.037.923	0,028%	<u>Finance costs - others</u> Others

**) persentase terhadap total beban yang bersangkutan

**) percentage to total related expenses

Pada tanggal 31 Desember 2025, Utang lain-lain - pihak-pihak berelasi - Lain-lain merupakan utang terkait dengan biaya manajemen dan jasa profesional (Catatan 29) dan utang atas pinjaman dan bunga yang diberikan (Catatan 32).

As of December 31, 2025, Other payables - related parties - Others represent payable related to management and professional fees (Note 29) and payable for loan and its interest (Note 32).

35. INFORMASI SEGMENT

35. SEGMENT INFORMATION

Informasi yang dilaporkan kepada Direksi untuk tujuan alokasi sumber daya dan penilaian kinerja segmen memfokuskan pada jenis produk dan jasa yang diberikan atau disediakan. Segmen yang dilaporkan Grup merupakan kegiatan sebagai berikut:

Information as reported to the Directors for the purposes of resource allocation and assessment of segment performance focuses on types of products and services which are provided or made available. The Group segment reported activities are as follows:

1. Pusat perbelanjaan
2. Hotel
3. Ruko
4. Lainnya

1. Shopping mall
2. Hotel
3. Shophouse
4. Others

Real estat mencakup penjualan tanah kavling, kondotel dan bangunan rumah toko ("Ruko"). Lainnya terutama dari investasi diluar aktivitas real estat.

Real estate includes land plots, condotel and shophouse building ("Ruko") sales. Others mainly come from investments outside of real estate activity.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

35. INFORMASI SEGMENT (lanjutan)

Segmen Operasi

Sesuai dengan PSAK 108 (Revisi 2009), "Segmen Operasi", informasi segmen berikut ini disusun berdasarkan informasi yang digunakan oleh manajemen untuk mengevaluasi kinerja setiap segmen dan menentukan alokasi sumber daya.

Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2025/
Year Ended December 31, 2025

	Pusat perbelanjaan/ Shopping Mall	Hotel/ Hotel	Ruko/ Shophouse	Lainnya/ Others	Eliminasi/ Elimination	Konsolidasian/ Consolidated	
Penjualan dan pendapatan jasa	1.232.528.513.897	116.897.497.614	-	188.157.908.162	(20.399.359.725)	1.517.184.559.948	Sales and service revenues
Laba bruto per segmen	587.729.925.060	45.316.726.330	-	141.525.888.364	(16.663.672.951)	757.908.866.803	Gross profit per segment
Aset segmen						14.385.027.992.034	Segment assets
Liabilitas segmen						9.597.740.545.137	Segment liabilities
Penyusutan dan amortisasi						263.424.037.367	Depreciation and amortization
Pengeluaran modal						458.401.224.773	Capital expenditures

Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2024/
Year Ended December 31, 2024

	Pusat perbelanjaan/ Shopping Mall	Hotel/ Hotel	Ruko/ Shophouse	Lainnya/ Others	Eliminasi/ Elimination	Konsolidasian/ Consolidated	
Penjualan dan pendapatan jasa	1.087.067.934.418	135.888.534.499	-	101.608.677.542	(19.546.240.808)	1.305.018.905.651	Sales and service revenues
Laba bruto per segmen	449.799.195.345	57.927.266.519	-	123.238.487.107	(15.859.930.184)	615.105.008.787	Gross profit per segment
Aset segmen						14.519.184.207.376	Segment assets
Liabilitas segmen						9.221.015.465.040	Segment liabilities
Penyusutan dan amortisasi						222.572.701.997	Depreciation and amortization
Pengeluaran modal						1.072.357.027.529	Capital expenditures

36. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL

a. Manajemen Risiko Modal

Grup mengelola risiko modal untuk memastikan bahwa mereka akan mampu untuk melanjutkan kelangsungan usaha, selain memaksimalkan keuntungan para pemegang saham melalui optimalisasi saldo utang dan ekuitas. Struktur modal Grup terdiri dari kepentingan nonpengendali dan ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk.

Direksi Grup secara berkala melakukan rewiu struktur permodalan Perusahaan. Sebagai bagian dari rewiu ini, Direksi mempertimbangkan biaya permodalan dan risiko yang berhubungan.

Gearing ratio pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Utang bank	6.843.653.046.231	6.600.635.277.270	Bank loans
Total ekuitas	4.787.287.446.897	5.298.168.742.336	Total equity
Gearing ratio	1,43	1,24	Gearing ratio

35. SEGMENT INFORMATION (continued)

Operating Segment

In accordance with PSAK 108 (Revised 2009), "Operating Segments", the following segment information is prepared based on the information used by management in evaluating the performance of each business segment and in determining the allocation of resources.

36. FINANCIAL INSTRUMENTS, FINANCIAL RISK MANAGEMENT AND CAPITAL RISK

a. Capital Risk Management

The Group manages capital risk to ensure that they will be able to continue as a going concern, in addition to maximize the profit of the shareholders through the optimization of the debt and equity balance. The Group's capital structure consists of non-controlling interest and equity attributable to owners of the parent entity.

The Group's Directors regularly conducts review of the Company's capital structure. As part of this review, Directors consider the cost of capital and the associated risks.

Gearing ratio as of December 31, 2025 and 2024 are as follows:

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**36. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO
KEUANGAN DAN RISIKO MODAL (lanjutan)**

**b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko
Keuangan**

Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan Grup adalah untuk memastikan bahwa sumber daya keuangan yang memadai tersedia untuk operasi dan pengembangan bisnis, serta untuk mengelola risiko mata uang asing, tingkat bunga, kredit dan risiko likuiditas. Grup beroperasi dengan pedoman yang telah ditentukan oleh Direksi.

i. Manajemen risiko kredit

Risiko kredit adalah risiko dimana pihak lawan transaksi gagal memenuhi kewajibannya berdasarkan instrumen keuangan dan menyebabkan kerugian keuangan. Grup terkena risiko ini dari kredit yang diberikan kepada pelanggan. Grup hanya melakukan transaksi dengan pihak-pihak yang diakui dan dapat dipercaya. Hal ini merupakan kebijakan Grup dimana semua pelanggan yang akan melakukan pembelian secara kredit harus melalui prosedur verifikasi kredit. Selain itu, posisi piutang pelanggan dipantau secara terus-menerus untuk mengurangi kemungkinan piutang yang tidak tertagih.

Selain dari pengungkapan di bawah ini, Grup tidak memiliki konsentrasi risiko kredit.

Kas dan setara kas

Risiko kredit atas penempatan rekening koran dan deposito dikelola oleh manajemen sesuai dengan kebijakan Grup. Investasi atas kelebihan dana dibatasi untuk tiap-tiap bank dan dievaluasi setiap tahun oleh Direksi. Batas tersebut diterapkan untuk meminimalkan risiko konsentrasi kredit sehingga mengurangi kemungkinan kerugian akibat kebangkrutan bank-bank tersebut.

**36. FINANCIAL INSTRUMENTS, FINANCIAL RISK
MANAGEMENT AND CAPITAL RISK
(continued)**

**b. Financial Risk Management Policies and
Objectives**

The Group's financial risk management policies and objectives is to ensure that adequate financial resources are available for operations and business development, as well as to manage foreign currency risk, interest rate, credit and liquidity risk. The Group operates with the guidelines set by the Board of Directors.

i. Management of credit risk

Credit risk is the risk that a counterparty to a financial instrument fails to discharge its obligation and will result in a financial loss to the other party. The Group is exposed to credit risk arising from the credit granted to its customers. The Group only trades with recognized and creditworthy parties. It is the Group's policy that all customers who wish to trade on credit terms are subject to credit verification procedures. In addition, receivable balances are monitored on an ongoing basis to reduce the exposure to bad debts.

Other than as disclosed below, the Group has no concentration of credit risk.

Cash and cash equivalents

Credit risk arising from placements of current accounts and deposits are managed in accordance with the Group's policy. Investments of surplus fund are limited for each bank and reviewed annually by the Board of Directors. Such limits are set to minimize the concentration of credit risk and therefore mitigate financial loss through potential failure of the banks.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**36. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO
KEUANGAN DAN RISIKO MODAL (lanjutan)**

**b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko
Keuangan (lanjutan)**

i. Manajemen risiko kredit (lanjutan)

Piutang

Risiko kredit adalah risiko bahwa Grup akan mengalami kerugian yang timbul dari pelanggan, klien atau pihak lawan yang gagal memenuhi kewajiban kontraktual mereka. Tidak ada risiko kredit yang terpusat secara signifikan. Grup mengelola dan mengendalikan risiko kredit dengan menetapkan batasan jumlah risiko yang dapat diterima untuk pelanggan individu dan memantau eksposur terkait dengan batasan-batasan tersebut.

Grup menerapkan peninjauan secara berkala pada umur piutang dan penagihan untuk membatasi risiko kredit.

Tabel dibawah menunjukkan eksposur maksimum risiko kredit atas piutang dalam laporan keuangan konsolidasian pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	
Belum jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai	208.552.438.464	210.822.604.500	<i>Neither past due nor impaired</i>
Telah jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai	55.215.722.728	52.027.546.632	<i>Past due but not impaired</i>
Mengalami penurunan nilai	63.473.440.147	61.711.721.735	<i>Impaired</i>
Total	327.241.601.339	324.561.872.867	Total

**36. FINANCIAL INSTRUMENTS, FINANCIAL RISK
MANAGEMENT AND CAPITAL RISK
(continued)**

**b. Financial Risk Management Policies and
Objectives (continued)**

i. Management of credit risk (continued)

Accounts receivable

Credit risk is the risk that the Group will incur a loss arising from its customers, clients or counterparties that fail to discharge their contractual obligations. There are no significant concentrations of credit risk. The Group manages and controls this credit risk by setting limits on the amount of risk it is willing to accept for individual customers and by monitoring exposures in relation to such limits.

The Group periodically review trade receivables aging and collection to limit its credit risk.

The table below summarizes the maximum exposure to credit risk of the receivables in the consolidated statements of financial position as of December 31, 2025 and 2024:

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**36. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO
KEUANGAN DAN RISIKO MODAL (lanjutan)**

**b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko
Keuangan (lanjutan)**

ii. Manajemen risiko tingkat bunga

Risiko suku bunga atas nilai wajar dan arus kas adalah risiko dimana nilai wajar arus kas di masa depan yang berfluktuasi karena perubahan tingkat suku bunga pasar. Grup terpengaruh risiko perubahan suku bunga pasar terutama terkait dengan utang bank jangka panjang dengan suku bunga mengambang. Grup mengelola risiko ini dengan melakukan pinjaman dari bank yang dapat memberikan tingkat suku bunga yang lebih rendah dari bank lain.

Tabel berikut ini menunjukkan sensitivitas kemungkinan perubahan tingkat suku bunga pinjaman. Dengan asumsi variabel lain konstan, laba sebelum pajak penghasilan dipengaruhi oleh tingkat suku bunga mengambang sebagai berikut:

	Kenaikan/ penurunan dalam satuan poin/ Increase/ decrease in basis point	Dampak terhadap laba sebelum beban pajak/ Effect on income before tax expenses	
31 Desember 2025			December 31, 2025
Rupiah	1%	(49.644.957.999)	Rupiah
Rupiah	-1%	49.644.957.999	Rupiah

iii. Manajemen risiko likuiditas

Risiko likuiditas didefinisikan sebagai risiko saat posisi arus kas Perusahaan dan entitas anaknya menunjukkan bahwa pendapatan jangka pendek tidak cukup menutupi pengeluaran jangka pendek.

Dalam pengelolaan risiko likuiditas, Grup mengawasi dan mempertahankan tingkat kas dan setara kas yang dianggap memadai untuk membiayai operasi Grup dan untuk mengurangi dampak dari fluktuasi arus kas. Grup juga secara teratur mengevaluasi arus kas proyeksi dan aktual, termasuk profil jatuh tempo pinjaman jangka panjang, dan terus-menerus memantau kondisi pasar keuangan untuk mempertahankan fleksibilitas dalam penggalangan dana dengan berkomitmen dengan fasilitas kredit tersedia.

**36. FINANCIAL INSTRUMENTS, FINANCIAL RISK
MANAGEMENT AND CAPITAL RISK
(continued)**

**b. Financial Risk Management Policies and
Objectives (continued)**

ii. Interest rate risk management

Fair value and cash flow 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 is exposed to the risk of changes in market interest rates relating primarily to its long-term banks. The Group manages this risk by entering into loan agreement with bank which gives lower interest rate than other banks.

The following table demonstrates the sensitivity to a reasonably change in interest rates on that portion of loans. With all other variables held constant, the income before corporate income tax expense is affected through the impact on floating rate loans are as follows:

iii. Liquidity risk management

Liquidity risk is defined as the risk when the cash flow position of the Company and its subsidiaries indicates that the short-term revenue is not enough to cover the short-term expenditure.

In the management of liquidity risk, the Group monitors and maintains a level of cash and cash equivalents deemed adequate to finance the Group's operations and to mitigate the effects of fluctuation in cash flows. The Group also regularly evaluates the projected and actual cash flows, including its long-term loan maturity profiles, and continuously assesses conditions in the financial markets to maintain flexibility in funding by keeping committed credit facilities available.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**36. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO
KEUANGAN DAN RISIKO MODAL (lanjutan)**

**36. FINANCIAL INSTRUMENTS, FINANCIAL RISK
MANAGEMENT AND CAPITAL RISK
(continued)**

**b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko
Keuangan (lanjutan)**

**b. Financial Risk Management Policies and
Objectives (continued)**

iii. Manajemen risiko likuiditas (lanjutan)

iii. Liquidity risk management (continued)

Tabel di bawah merangkum profil jatuh tempo liabilitas keuangan Grup berdasarkan pembayaran kontrak pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024:

The table below summarizes the maturity profile of the Group's financial liabilities based on contractual payments as of December 31, 2025 and 2024:

	< 1 tahun/ < 1 year	1 - 5 tahun/ 1 - 5 years	> 5 tahun/ > 5 years	Total/ Total	
Utang usaha - pihak ketiga	51.560.874.811	9.024.380.121	-	60.585.254.932	Trade payables - third parties
Utang lain-lain - pihak ketiga	508.934.141.941	484.054.216.178	-	992.988.358.119	Other payables - third parties
Utang lain-lain - pihak berelasi	47.700.413.251	-	-	47.700.413.251	Other payables - related parties
Beban akrual	195.168.501.495	-	-	195.168.501.495	Accrued expenses
Liabilitas imbalan kerja karyawan - jangka pendek gaji dan imbalan lainnya	34.463.215.350	-	-	34.463.215.350	Short-term employee -benefits liabilities salaries and other benefits
Utang bank	994.926.809.580	6.145.670.618.176	1.726.276.755.630	8.866.874.183.386	Bank Loans
Surat utang jangka menengah	821.250.000.000	-	-	821.250.000.000	Medium term notes
Liabilitas sewa	3.055.556.417	1.768.039.426	-	4.823.595.843	Lease liabilities
Uang jaminan sewa	9.292.280.722	230.073.499.821	-	239.365.780.543	Security deposits
Total	2.666.351.793.567	6.870.590.753.722	1.726.276.755.630	11.263.219.302.919	Total
	< 1 tahun/ < 1 year	1 - 5 tahun/ 1 - 5 years	> 5 tahun/ > 5 years	Total/ Total	
Utang usaha - pihak ketiga	68.216.590.836	-	-	68.216.590.836	Trade payables - third parties
Utang lain-lain - pihak ketiga	515.546.836.488	392.945.408.389	-	908.492.244.877	Other payables - third parties
Utang lain-lain - pihak berelasi	46.470.716.879	-	-	46.470.716.879	Other payables - related parties
Beban akrual	242.588.446.023	-	-	242.588.446.023	Accrued expenses
Liabilitas imbalan kerja karyawan - jangka pendek gaji dan imbalan lainnya	37.229.193.494	-	-	37.229.193.494	Short-term employee -benefits liabilities salaries and other benefits
Utang bank	940.545.824.870	6.035.018.209.982	2.267.470.298.258	9.243.034.333.110	Bank loans
Surat utang jangka menengah	71.662.383.537	963.750.000.000	-	1.035.412.383.537	Medium term notes
Liabilitas sewa	2.116.647.962	491.242.628	-	2.607.890.590	Lease liabilities
Uang jaminan sewa	10.125.127.148	217.793.346.745	-	227.918.473.893	Security deposits
Total	1.934.501.767.237	7.609.998.207.744	2.267.470.298.258	11.811.970.273.239	Total

**iv. Manajemen risiko nilai tukar mata uang
asing**

iv. Foreign exchange risk management

Mata uang pelaporan Grup adalah Rupiah. Grup dapat menghadapi risiko mata uang asing karena biaya beberapa pembelian utamanya dalam mata uang asing - Dolar Amerika Serikat. Apabila pembelian Grup di dalam mata uang selain Rupiah, dan tidak seimbang dalam hal kuantitas/jumlah dan/atau pemilihan waktu, Grup harus menghadapi risiko mata uang asing.

The Group's reporting currency is the Rupiah. The Group faces foreign currency risk as the costs of certain key purchases are denominated in foreign currencies - United States Dollar. To the extent that the purchases of the Group are denominated in currencies other than the Rupiah and are not evenly matched in terms of quantity/volume and/or timing, the Group has exposure to foreign currency risk.

Grup tidak mempunyai kebijakan lindung nilai yang formal untuk laju pertukaran mata uang asing.

The Group does not have any formal hedging policy for foreign exchange exposure.

The original consolidated financial statements included herein are in the Indonesian language.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**36. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO
KEUANGAN DAN RISIKO MODAL (lanjutan)**

**b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko
Keuangan (lanjutan)**

**iv. Manajemen risiko nilai tukar mata uang
asing (lanjutan)**

**36. FINANCIAL INSTRUMENTS, FINANCIAL RISK
MANAGEMENT AND CAPITAL RISK
(continued)**

**b. Financial Risk Management Policies and
Objectives (continued)**

**iv. Foreign exchange risk management
(continued)**

	Mata Uang Asing/ Foreign Currency	31 Desember 2025 (Tanggal Pelaporan)/ December 31, 2025 (Reporting Date)	
Aset			Assets
Kas dan setara kas	US\$7.534.071	126.447.777.537	Cash and cash equivalents
Aset keuangan lancar lainnya - piutang atas hedging	US\$44.939	754.169.487	Other current financial assets - hedging receivables
Aset keuangan tidak lancar lainnya - piutang atas hedging	US\$2.683.627	45.036.634.020	Other non current financial assets - hedging receivables
Aset keuangan tidak lancar lainnya - Bank yang dibatasi penggunaannya	US\$2.384.995	40.024.983.573	Other non-current financial assets - Restricted cash in banks
Total aset		212.263.564.617	Total assets
Liabilitas			Liabilities
Utang usaha - pihak ketiga	US\$72.868	1.222.872.286	Trade payables - third parties
Utang lain-lain - pihak ketiga	US\$20.249.004	339.818.790.179	Other payables - third parties
Beban akrual	US\$483.535	8.114.677.711	Accrued expenses
Utang bank jangka panjang	US\$112.381.250	1.885.982.137.500	Long-term bank loans
Total liabilitas		2.235.138.477.676	Total liabilities
Liabilitas neto		2.022.874.913.059	Net liabilities

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**36. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO
KEUANGAN DAN RISIKO MODAL (lanjutan)**

**b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko
Keuangan (lanjutan)**

**iv. Manajemen risiko nilai tukar mata uang
asing (lanjutan)**

Risiko nilai tukar mata uang asing adalah risiko nilai wajar arus kas di masa depan yang berfluktuasi karena perubahan kurs pertukaran mata uang asing. Grup terpengaruh risiko perubahan mata uang asing terutama berkaitan dengan kas dan setara kas, piutang atas *hedging* porsi lancar dan tidak lancar, bank yang dibatasi penggunaannya, utang usaha, utang lain-lain, beban akrual dan utang bank jangka panjang dalam mata uang dolar Amerika Serikat.

Tabel berikut ini menunjukkan sensitivitas kemungkinan perubahan tingkat perubahan Rupiah terhadap Dolar Amerika Serikat, dengan asumsi variabel lain konstan, dampak terhadap laba sebelum beban pajak penghasilan adalah sebagai berikut:

Mata Uang Asing	Perubahan tingkat Rp/ Change in Rp rate	Dampak terhadap laba sebelum beban pajak/ Effect on income before tax expense	Foreign Currency
31 Desember 2025			
Dolar Amerika Serikat	+10%	(202.264.483.950)	December 31, 2025 United States Dollar
Dolar Amerika Serikat	-10%	202.264.483.950	United States Dollar
31 Desember 2024			
Dolar Amerika Serikat	+10%	(201.952.893.600)	December 31, 2024 United States Dollar
Dolar Amerika Serikat	-10%	201.952.893.600	United States Dollar

**36. FINANCIAL INSTRUMENTS, FINANCIAL RISK
MANAGEMENT AND CAPITAL RISK
(continued)**

**b. Financial Risk Management Policies and
Objectives (continued)**

**iv. Foreign exchange risk management
(continued)**

Foreign exchange rate 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 exchange rate fluctuations results primarily from cash and cash equivalents, hedging receivables both current and non current portion, restricted cash in banks, trade payables, other payables, accrued expenses and long-term bank loans denominated in United States Dollar.

The following table demonstrates the sensitivity to a reasonably possible change in the Rupiah exchange rate against United States Dollar, with all other variables held constant, the effect to the income before corporate income tax expense is as follows:

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**36. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO
KEUANGAN DAN RISIKO MODAL (lanjutan)**

**36. FINANCIAL INSTRUMENTS, FINANCIAL RISK
MANAGEMENT AND CAPITAL RISK
(continued)**

c. Nilai wajar instrumen keuangan

Nilai tercatat instrumen keuangan yang disajikan di dalam laporan posisi keuangan konsolidasian kurang lebih sebesar nilai wajarnya.

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan, beserta nilai tercatatnya pada tanggal 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

c. Fair value of financial instruments

The carrying values of financial instruments presented in the consolidated statement of financial position approximate their fair values.

The fair value of financial assets and liabilities, and their carrying values as of December 31, 2025 are as follows:

	<u>Nilai buku/ Book value</u>	<u>Nilai wajar/ Fair value</u>	
<u>Aset keuangan</u>			<u>Financial assets</u>
Kas dan setara kas	684.419.208.639	684.419.208.639	Cash and cash equivalents
Piutang usaha - pihak ketiga - neto	154.220.017.984	154.220.017.984	Trade receivables - third parties - net
Piutang lain-lain - pihak ketiga - neto	109.548.143.208	109.548.143.208	Other receivables - third parties - net
Aset keuangan lancar lainnya	1.040.190.733.911	1.040.190.733.911	Other current financial assets
Aset keuangan tidak lancar lainnya	654.304.540.434	654.304.540.434	Other non-current financial assets
Total	2.642.682.644.176	2.642.682.644.176	Total
<u>Liabilitas keuangan</u>			<u>Financial liabilities</u>
Utang usaha - pihak ketiga	60.585.254.932	60.585.254.932	Trade payables - third parties
Utang lain-lain - pihak ketiga	991.074.120.883	991.074.120.883	Other payables - third parties
Utang lain-lain - pihak berelasi	47.700.413.251	47.700.413.251	Other payables - related parties
Beban akrual	195.168.501.495	195.168.501.495	Accrued expenses
Liabilitas imbalan kerja karyawan jangka pendek	34.463.215.350	34.463.215.350	Short-term employee benefits liabilities
Utang bank	6.843.653.046.231	6.843.653.046.231	Bank loans
Surat utang jangka menengah	749.501.746.510	750.000.000.000	Medium term notes
Liabilitas sewa	4.428.925.521	4.428.925.521	Lease liabilities
Uang jaminan sewa	192.772.307.082	192.772.307.082	Security deposits
Total	9.119.347.531.255	9.119.845.784.745	Total

The original consolidated financial statements included herein are in the Indonesian language.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**36. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO
KEUANGAN DAN RISIKO MODAL (lanjutan)**

**36. FINANCIAL INSTRUMENTS, FINANCIAL RISK
MANAGEMENT AND CAPITAL RISK
(continued)**

c. Nilai wajar instrumen keuangan (lanjutan)

**c. Fair value of financial instruments
(continued)**

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan, beserta nilai tercatatnya pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

The fair value of financial assets and liabilities, and their carrying values as of December 31, 2024 are as follows:

	Nilai buku/ Book value	Nilai wajar/ Fair value	
			<u>Financial assets</u>
<u>Aset keuangan</u>			<i>Cash and cash equivalents</i>
Kas dan setara kas	824.900.153.782	824.900.153.782	<i>Trade receivables - third parties - net</i>
Piutang usaha - pihak ketiga - neto	176.085.895.479	176.085.895.479	<i>Other receivables - third parties - net</i>
Piutang lain-lain - pihak ketiga - neto	86.764.255.653	86.764.255.653	<i>Other current financial assets</i>
Aset keuangan lancar lainnya	1.350.279.136.903	1.350.279.136.903	<i>Other non-current financial assets</i>
Aset keuangan tidak lancar lainnya	427.444.408.288	427.444.408.288	
Total	2.865.473.850.105	2.865.473.850.105	Total
			<u>Financial liabilities</u>
<u>Liabilitas keuangan</u>			<i>Trade payables - third parties</i>
Utang usaha - pihak ketiga	68.216.590.836	68.216.590.836	<i>Other payables - third parties</i>
Utang lain-lain - pihak ketiga	899.382.144.949	899.382.144.949	<i>Other payables - related parties</i>
Utang lain-lain - pihak berelasi	46.470.716.879	46.470.716.879	<i>Accrued expenses</i>
Beban akrual	242.588.446.023	242.588.446.023	<i>Short-term employee benefits liabilities</i>
Liabilitas imbalan kerja			<i>Bank loans</i>
karyawan jangka pendek	37.229.193.494	37.229.193.494	<i>Medium term notes</i>
Utang bank	6.600.635.277.270	6.600.635.277.270	<i>Lease liabilities</i>
Surat utang jangka menengah	749.048.456.827	750.000.000.000	<i>Security deposits</i>
Liabilitas sewa	2.554.939.081	2.554.939.081	
Uang jaminan sewa	183.473.016.841	183.473.016.841	
Total	8.829.598.782.200	8.830.550.325.373	Total

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan didefinisikan dan disajikan dalam jumlah di mana instrumen tersebut dapat dipertukarkan dalam transaksi ini antara pihak-pihak yang berkeinginan (*willing parties*), bukanlah dalam penjualan yang dipaksakan akibat kesulitan keuangan atau likuidasi.

The fair values of the financial assets and liabilities are defined and presented at the amounts at which the instruments could be exchanged in a current transaction between willing parties, other than in a forced sale or liquidation.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, nilai tercatat dari instrumen keuangan Grup telah mendekati nilai wajarnya.

As of December 31, 2025 and 2024, the carrying values of the Group's financial instruments approximate their fair values.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**36. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO
KEUANGAN DAN RISIKO MODAL (lanjutan)**

c. Nilai wajar instrumen keuangan (lanjutan)

Metode-metode dan asumsi-asumsi di bawah ini digunakan untuk mengestimasi nilai wajar untuk masing-masing kelas instrumen keuangan:

1. Aset dan liabilitas keuangan jangka pendek

Instrumen keuangan jangka pendek dengan jatuh tempo dalam satu tahun atau kurang (kas dan setara kas, piutang usaha - pihak ketiga - neto, piutang lain-lain - pihak ketiga - neto, aset keuangan lancar lainnya, utang usaha - pihak ketiga, utang lain-lain, beban akrual, liabilitas imbalan kerja karyawan jangka pendek, utang bank, surat utang jangka menengah, liabilitas sewa dan uang jaminan sewa (2024: kas dan setara kas, piutang usaha - pihak ketiga - neto, piutang lain-lain - pihak ketiga - neto, aset keuangan lancar lainnya, utang usaha - pihak ketiga, utang lain-lain, beban akrual, liabilitas imbalan kerja karyawan jangka pendek, utang bank, liabilitas sewa dan uang jaminan sewa)) mendekati nilai tercatatnya karena bersifat jangka pendek

2. Aset dan liabilitas keuangan jangka panjang

Instrumen keuangan jangka panjang terdiri dari piutang lain-lain - pihak ketiga - neto, aset keuangan tidak lancar lainnya, utang usaha - pihak ketiga, utang bank, liabilitas sewa, dan uang jaminan sewa (2024: piutang lain-lain - pihak ketiga - neto, aset keuangan tidak lancar lainnya, utang bank jangka panjang - neto, surat utang jangka menengah - neto, liabilitas sewa, dan uang jaminan sewa).

**36. FINANCIAL INSTRUMENTS, FINANCIAL RISK
MANAGEMENT AND CAPITAL RISK
(continued)**

**c. Fair value of financial instruments
(continued)**

The following methods and assumptions were used to estimate the fair value of each class of financial instruments:

1. Short-term financial assets and liabilities

Short-term financial instruments with remaining maturities of one year or less (cash and cash equivalents, trade receivables - third parties - net, other receivables - third parties - net, other current financial assets, trade payables - third parties, other payables, accrued expenses, short-term employee benefits liabilities, bank loans, medium term notes, lease liabilities and security deposits (2024: cash and cash equivalents, trade receivables - third parties - net, other receivables - third parties - net, other current financial assets, trade payables - third parties, other payables, accrued expenses, short-term employee benefits liabilities, bank loans, lease liabilities, and security deposits)) approximate their carrying amounts due to their short-term nature.

2. Long-term financial assets and liabilities

Long-term financial instruments consist of other receivables - third parties - net, other non-current financial assets, trade payable - third parties, bank loans, medium term notes, lease liabilities, and security deposits (2024: other receivables - third parties - net, other non-current financial assets, bank loans, medium term notes, lease liabilities, and security deposits).

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**36. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO
KEUANGAN DAN RISIKO MODAL (lanjutan)**

c. Nilai wajar instrumen keuangan (lanjutan)

Metode-metode dan asumsi-asumsi di bawah ini digunakan untuk mengestimasi nilai wajar untuk masing-masing kelas instrumen keuangan (lanjutan):

2. Aset dan liabilitas keuangan jangka panjang (lanjutan)

Nilai wajar dari aset keuangan tidak lancar dicatat sebesar biaya historis karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara handal. Tidak praktis untuk mengestimasi nilai wajar dari aset tersebut karena tidak ada jangka waktu pembayaran yang pasti walaupun tidak diharapkan untuk diselesaikan dalam jangka waktu 12 bulan setelah tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian.

Nilai wajar dari liabilitas jangka panjang ditentukan dengan mendiskontokan arus kas masa datang menggunakan suku bunga yang berlaku dari transaksi pasar yang dapat diamati untuk instrumen dengan persyaratan, risiko kredit dan jatuh tempo yang sama.

37. LITIGASI

- a. Pada tanggal 2 Desember 2022, DSM dan NWP juga melakukan gugatan terhadap kawasan pusat perbelanjaan terkait sebagai tergugat dengan kerugian yang dialami oleh DSM dan NWP. Pada tanggal 23 Agustus 2023, putusan di tingkat Pengadilan Negeri Denpasar telah dibacakan oleh Majelis Hakim dimana tergugat terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum dan dihukum untuk membayar kerugian immateriil kepada NWP sejumlah Rp150.000.000. Atas putusan ini, tergugat telah mengajukan banding di Pengadilan Tinggi Denpasar pada tanggal 6 September 2023 dan pada tanggal 19 Oktober 2023, Pengadilan Tinggi Denpasar telah menolak permohonan banding tersebut. Pada tanggal 30 Oktober 2023, tergugat mengajukan kasasi di tingkat Mahkamah.

**36. FINANCIAL INSTRUMENTS, FINANCIAL RISK
MANAGEMENT AND CAPITAL RISK
(continued)**

**c. Fair value of financial instruments
(continued)**

The following methods and assumptions were used to estimate the fair value of each class of financial instruments (continued):

**2. Long-term financial assets and liabilities
(continued)**

Fair value of non-current financial assets is carried at historical cost because their fair values cannot be reliably measured. It is not practical to estimate the fair values of such assets because there are no fixed repayment terms although these are not expected to be settled within 12 months after the consolidated statement of financial position date.

The fair value of long-term debts is determined by discounting future cash flows using applicable rates from observable current market transactions for instruments with similar terms, credit risk and remaining maturities.

37. LITIGATION

- a. On December 2, 2022, DSM and NWP also have submitted lawsuit to the mall's neighbour for the losses incurred to the DSM and NWP. On August 23, 2023, the court decision in the Denpasar District Court has been pronounced by the Tribunal in which the defendant is proven to perform tort and be penalized to pay the immaterial loss to NWP in the amount of Rp150,000,000. On this court decision, the defendant has submitted appeal on September 6, 2023 to the Denpasar High Court and on October 19, 2023, Denpasar High Court has rejected the appeal. On October 30, 2023, the defendant filing for cassation at Supreme Court.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

37. LITIGASI (lanjutan)

- a. Pada tanggal 31 Desember 2024, DSM dan NWP menerima pemberitahuan putusan atas pengajuan kasasi dimana Mahkamah Agung menolak kasasi tersebut namun juga mencabut kompensasi kerugian immateriil kepada DSM dan Perusahaan sebesar Rp150.000.000.

37. LITIGATION (continued)

- a. On December 31, 2024, DSM and NWP received cassation appeal decision notification where the Supreme Court rejected the appeal but also removing the immaterial loss compensation to DSM and the Company of Rp150,000,000.

38. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS

Informasi pendukung laporan arus kas konsolidasian sehubungan dengan aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas adalah sebagai berikut:

38. SUPPLEMENTARY CASH FLOWS INFORMATION

Supporting information of consolidated statements of cash flows with respect to activities that do not affect cash flows are as follows:

	Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember/ Year ended December 31,		
	2025	2024	
Perolehan properti investasi melalui penurunan uang muka konstruksi properti investasi	47.986.223.405	115.390.354.093	Acquisition of investment properties through decrease of advance for constructions of investment property
Penambahan biaya transaksi melalui biaya dibayar di muka	20.519.989.410	312.555.422	Addition of deferred transaction cost through prepaid expenses
Perolehan aset tetap melalui kenaikan (penurunan) utang usaha, beban akrual, utang lain-lain, dan Pajak Pertambahan Nilai	229.920.306	(524.483.107)	Acquisition fixed asset through increase (decrease) of trade payables, accrued expenses and other payables and Value Added Tax
Perolehan properti investasi melalui kenaikan (penurunan) utang usaha, utang lain-lain, beban akrual dan Pajak Pertambahan Nilai	(20.222.976.427)	(54.020.698.440)	Acquisition of investment properties through increase (decrease) of trade payables, other payables accrued expenses, and Value Added Tax
Penambahan biaya transaksi utang bank melalui kenaikan (penurunan) beban akrual	(13.815.684.570)	9.182.126.944	Addition of transaction costs of bank loan through increase (decrease) of accrued expenses
Perolehan properti investasi melalui beban bunga yang masih harus dibayar	(5.629.711.066)	(5.313.599.986)	Acquisition of investment properties through accrued interest expense
Pengaruh perubahan selisih kurs mata uang asing terhadap bank yang dibatasi penggunaannya	(1.696.981.861)	(1.947.157.038)	Effect of changes in foreign exchange rate on restricted cash in banks
Perolehan aset takberwujud melalui penurunan utang usaha, beban akrual dan utang lain-lain	(222.487.711)	(556.279.890)	Acquisition of intangible assets through decrease of trade payables, accrued expenses and other payables

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

38. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS (lanjutan)

38. SUPPLEMENTARY CASH FLOWS INFORMATION (continued)

Informasi pendukung laporan arus kas konsolidasian sehubungan dengan aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas adalah sebagai berikut:

Supporting information of consolidated statements of cash flows with respect to activities that do not affect cash flows are as follows:

	Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember/ Year ended December 31,		
	2025	2024	
Perolehan properti investasi melalui penurunan uang muka pembelian tanah dan uang muka proyek	-	324.798.750	Acquisition of investment properties through decrease of advances for purchase of land and advance project cost
Penambahan aset tetap melalui kenaikan uang muka pembelian aset tetap	-	25.059.750	Addition of fixed assets through increase advance for purchase of fixed assets
Penambahan uang muka pembelian tanah dan proyek melalui kenaikan (penurunan) utang usaha, utang lain-lain, beban akrual, dan Pajak Pertambahan Nilai	-	(155.350.000)	Increase in advance for purchase of land and project through increase (decrease) of trade payables, other payables, accrued expenses, and Value Added Tax
Perubahan pada liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan pada laporan arus kas konsolidasian adalah sebagai berikut:			Changes in liabilities arising from financing activities in the consolidated statement of cash flows are as follows:

**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025/
For the year ended December 31, 2025**

	Utang bank/ Bank loans	Surat utang jangka menengah/ Medium term notes	Liabilitas sewa/ Lease Liabilities	
Saldo awal	6.600.635.277.270	749.048.456.827	2.554.939.081	Beginning balance
Arus kas - neto	138.126.353.211	-	(4.644.669.080)	Cash flows - net
Penambahan (pengurangan) melalui transaksi non kas dan reklasifikasi	(6.704.304.840)	-	-	Addition (deduction) through non-cash transactions and reclassification
Penambahan tahun berjalan	-	-	6.175.355.721	Addition during the year
Pengurangan tahun berjalan	-	-	-	Deduction during the year
Penyesuaian tahun berjalan	-	-	-	Adjustment during the year
Efek kurs	66.498.590.170	-	-	Forex effect
Perubahan pada nilai wajar	45.097.130.420	453.289.683	343.299.799	Change in fair value
Saldo akhir	6.843.653.046.231	749.501.746.510	4.428.925.521	Ending balance

**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024/
For the year ended December 31, 2024**

	Utang bank/ Bank loans	Surat utang jangka menengah/ Medium term notes	Liabilitas sewa/ Lease Liabilities	Utang pembiayaan konsumen/ Consumer financing payables	
Saldo awal	5.167.613.901.385	748.636.073.290	8.413.780.578	2.650.000	Beginning balance
Arus kas - neto	1.312.725.942.273	-	(9.280.256.916)	-	Cash flows - net
Penambahan (pengurangan) melalui transaksi non kas dan reklasifikasi	9.494.682.366	-	-	(2.650.000)	Addition (deduction) through non-cash transactions and reclassification
Penambahan tahun berjalan	-	-	3.159.167.382	-	Addition during the year
Pengurangan tahun berjalan	-	-	(69.025.390)	-	Deduction during the year
Penyesuaian tahun berjalan	-	-	(42.159)	-	Adjustment during the year
Efek kurs	77.825.362.499	-	-	-	Forex effect
Perubahan pada nilai wajar	32.975.388.747	412.383.537	331.315.586	-	Change in fair value
Saldo akhir	6.600.635.277.270	749.048.456.827	2.554.939.081	-	Ending balance

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**39. STANDAR AKUNTANSI YANG TELAH
DISAHKAN NAMUN BELUM BERLAKU EFEKTIF**

Standar akuntansi yang telah diterbitkan sampai tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian Grup namun belum berlaku efektif diungkapkan berikut ini. Manajemen bermaksud untuk menerapkan standar tersebut yang dipertimbangkan relevan terhadap Grup pada saat efektif, dan dampaknya terhadap posisi dan kinerja keuangan konsolidasian Grup masih diestimasi pada tanggal laporan keuangan konsolidasian ini diselesaikan serta disetujui dan disahkan untuk diterbitkan oleh Direksi Grup pada tanggal 30 Maret 2026:

**Mulai efektif pada atau setelah tanggal
1 Januari 2026**

Amandemen PSAK 109 dan 107: Klasifikasi dan
Pengukuran Instrumen Keuangan

Amandemen tersebut mencakup klarifikasi atas suatu liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya pada "tanggal penyelesaian" serta memperkenalkan pilihan kebijakan akuntansi (apabila kondisi tertentu terpenuhi) untuk menghentikan pengakuan liabilitas keuangan yang diselesaikan melalui sistem pembayaran elektronik sebelum tanggal penyelesaian.

Selain itu, panduan tambahan ditambahkan mengenai bagaimana arus kas kontraktual untuk aset keuangan dengan fitur lingkungan, sosial, dan tata kelola perusahaan (ESG) serta fitur serupa harus dinilai. Amandemen tersebut juga mengklarifikasi apa saja yang merupakan fitur *non-recourse* dan karakteristik instrumen yang terkait secara kontraktual. Selain itu, amandemen tersebut memperkenalkan persyaratan pengungkapan untuk instrumen keuangan dengan fitur kontinjensi serta persyaratan pengungkapan tambahan untuk instrumen ekuitas yang diklasifikasikan pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain (OCI).

**39. ACCOUNTING STANDARDS ISSUED BUT
NOT YET EFFECTIVE**

The accounting standards that have been issued up to the date of issuance of the Group's consolidated financial statements, but not yet effective are disclosed below. The management intends to adopt these standard that are considered relevant to the Group when they become effective, and the impact to the consolidated financial position and performance of the Group is still being estimated on the consolidated financial statements were completed and authorized for issuance by the Board of Directors of the Group on March 30, 2026:

**Effective beginning on or after January 1,
2026**

Amendments to PSAK 109 and 107:
Classification and Measurement of Financial
Instruments

The amendments includes a clarification that a financial liability is derecognized on the "settlement date" and the introduction of an accounting policy choice (if specific conditions are met) to derecognise financial liabilities settled using an electronic payment system before the settlement date.

Further, additional guidance is added on how the contractual cash flows for financial assets with environmental, social, and corporate governance (ESG) and similar features should be assessed. The amendments also clarifies what constitute "non-recourse features" and what are the characteristics of contractually linked instruments. The amendments also introduces of disclosures for financial instruments with contingent features and additional disclosure requirements for equity instruments classified at fair value through other comprehensive income (OCI).

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**39. STANDAR AKUNTANSI YANG TELAH
DISAHKAN NAMUN BELUM BERLAKU EFEKTIF
(lanjutan)**

**Mulai efektif pada atau setelah tanggal
1 Januari 2026 (lanjutan)**

*Amandemen PSAK 109 dan 107: Klasifikasi dan
Pengukuran Instrumen Keuangan (lanjutan)*

Amandemen tersebut mengklarifikasi penerapan persyaratan own-use untuk kontrak yang berada dalam ruang lingkup, mengubah persyaratan penetapan (*designation*) atas item yang dilindungi dalam hubungan lindung nilai arus kas untuk kontrak-kontrak tersebut, serta menambahkan persyaratan pengungkapan baru untuk memungkinkan investor memahami dampak kontrak tersebut terhadap kinerja keuangan dan arus kas perusahaan.

Amandemen tersebut akan berlaku efektif untuk periode tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2026, dengan penerapan dini diperkenankan hanya untuk klasifikasi aset keuangan dan pengungkapan terkait. Grup tidak memperkirakan bahwa amandemen tersebut akan memberikan dampak material terhadap laporan keuangan Grup.

*PSAK 338: Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali
(Revisi 2025)*

Pada Oktober 2025, DSAK IAI mengesahkan revisi atas PSAK 338: *Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali*. Revisi ini mencakup ruang lingkup dan penerapan dari metode penyatuan kepemilikan (*pooling of interest*) dan pelepasan di ekuitas (*disposal in equity*) sebagai konsep akuntansi yang digunakan dalam PSAK 338. Perubahan utama mencakup pengecualian entitas investasi dari ruang lingkup PSAK 338, serta tambahan definisi bisnis alihan entitas penerima, dan entitas pengalih. Revisi ini juga mencakup rujukan jumlah tercatat bisnis alihan dan penyajian informasi prakombinasi bisnis ketika terjadi ketidakpraktisan dalam penerapan metode penyatuan kepemilikan. Revisi ini berlaku efektif 1 Januari 2026 dengan opsi penerapan diri.

Grup tidak memperkirakan bahwa amandemen tersebut akan memberikan dampak material terhadap laporan keuangan Grup.

**39. ACCOUNTING STANDARDS ISSUED BUT
NOT YET EFFECTIVE (continued)**

**Effective beginning on or after January 1,
2026 (continued)**

*Amendments to PSAK 109 and 107:
Classification and Measurement of Financial
Instruments (continued)*

The amendments clarify the application of the 'own-use' requirements for in-scope contracts, amend the designation requirements for a hedged item in a cash flow hedging relationship for in-scope contracts, and add new disclosure requirements to enable investors to understand the effect of these contracts on a company's financial performance and cash flows.

The amendments will take effect for annual reporting periods starting on or after January 1, 2026 with early adoption permitted for classification of financial assets and related disclosures only. The Group does not anticipate that the amendments will have a material effect on the Group's financial statements.

*PSAK 338: Business Combination under
Common Control (2025 Revision)*

On October 2025, DSAK IAI issued revisions to PSAK 338: *Business Combinations of Entities Under Common Control*. The revisions cover the scope and application of the pooling of interest method and disposal in equity as the accounting concepts used in PSAK 338. The key changes include the exclusion of investment entities from the scope of PSAK 338, as well as the addition of definitions for transferred business, receiving entity, and transferring entity. The revision also includes references to the carrying amount of the transferred business and the presentation of pre-combination information when applying the pooling of interest method is impracticable. The revision is effective on January 1, 2026 with early adoption permitted.

The Group does not anticipate that the amendments will have a material effect on the Group's financial statements.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**39. STANDAR AKUNTANSI YANG TELAH
DISAHKAN NAMUN BELUM BERLAKU EFEKTIF
(lanjutan)**

**Mulai efektif pada atau setelah tanggal
1 Januari 2026 (lanjutan)**

Penyesuaian tahunan 2024

DSAK IAI menerbitkan Penyesuaian Tahunan 2024 SAK Indonesia, yang mencakup klarifikasi, penyederhanaan, koreksi, atau perubahan untuk meningkatkan konsistensi dalam PSAK 107: *Instrumen Keuangan: Pengungkapan*, PSAK 109 *Instrumen Keuangan*, PSAK 10 *Laporan Keuangan Konsolidasian*, dan PSAK 207 *Laporan Arus Kas*. Amandemen tersebut akan berlaku efektif untuk periode pelaporan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2026. Penerapan lebih awal diperkenankan dan harus diungkapkan. Amandemen tersebut tidak diharapkan menimbulkan dampak material terhadap laporan keuangan Grup.

**Mulai efektif pada atau setelah tanggal
1 Januari 2027**

PSAK 118: Penyajian dan Pengungkapan dalam
Laporan Keuangan

PSAK 118 akan menggantikan PSAK 201. Standar baru ini memperkenalkan persyaratan baru terkait penyajian dalam laporan laba rugi, termasuk total dan sub-total tertentu. Selain itu, entitas diwajibkan untuk mengklasifikasikan seluruh pendapatan dan beban dalam laporan laba rugi ke dalam salah satu dari lima kategori: operasi, investasi, pendanaan, pajak penghasilan, dan operasi yang dihentikan.

Standar ini juga mensyaratkan pengungkapan ukuran kinerja yang di definisikan manajemen, sub-total pendapatan dan beban, serta mencakup persyaratan baru terkait agregasi dan disagregasi informasi keuangan.

**39. ACCOUNTING STANDARDS ISSUED BUT
NOT YET EFFECTIVE (continued)**

**Effective beginning on or after January 1,
2026 (continued)**

Annual improvements 2024

The DSAK IAI issued Annual Improvements 2024 to SAK Indonesia, which include clarifications, simplifications, corrections or changes to improve consistency in PSAK 107 *Financial Instruments: Disclosure*, PSAK 109 *Financial Instruments*, PSAK 110 *Consolidated Financial Statements*, and PSAK 207 *Statement of Cash Flows*. The amendments will be effective for reporting periods beginning on or after January 1, 2026. Earlier application is permitted and must be disclosed. The amendments are not expected to have a material impact on the Group's financial statements.

**Effective beginning on or after January 1,
2027**

PSAK 118: Presentation and Disclosure in
Financial Statements

PSAK 118 will replace PSAK 201. The new standard introduces new requirements for presentation within the statement of profit or loss, including specified totals and sub-totals. Furthermore, entities are required to classify all income and expenses within the statement of profit or loss into one of five categories: operating, investing, financing, income taxes, and discontinued operations.

The standard requires disclosure of newly defined management-defined performance measures, sub-totals of income and expenses, and it also includes new requirements for aggregation and disaggregation of financial information.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**39. STANDAR AKUNTANSI YANG TELAH
DISAHKAN NAMUN BELUM BERLAKU EFEKTIF
(lanjutan)**

**Mulai efektif pada atau setelah tanggal
1 Januari 2027 (lanjutan)**

PSAK 118: Penyajian dan Pengungkapan dalam
Laporan Keuangan (lanjutan)

PSAK 118 berlaku efektif untuk periode pelaporan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2027, dengan penerapan dini diperkenankan dan harus diungkapkan. PSAK 118 akan diterapkan secara retrospektif.

Grup saat ini sedang mengidentifikasi seluruh dampak yang akan timbul atas laporan keuangan utama dan catatan atas laporan keuangan terkait implementasi amandemen tersebut.

PSAK 119: Entitas Anak Tanpa Akuntabilitas
Publik - Pengungkapan

Standar baru tersebut memungkinkan entitas yang memenuhi syarat untuk memilih menerapkan pengungkapan yang lebih singkat dan tetap menerapkan persyaratan pengakuan, pengukuran, dan penyajian dalam standar akuntansi lainnya. Untuk memenuhi syarat, pada akhir periode pelaporan, entitas harus merupakan entitas anak sebagaimana didefinisikan dalam PSAK 110, tidak memiliki akuntabilitas publik, dan memiliki entitas induk (baik entitas induk akhir atau entitas induk perantara) yang menyusun laporan keuangan konsolidasian yang tersedia untuk penggunaan publik dan sesuai dengan standar akuntansi keuangan SAK Indonesia, SAK Internasional atau IFRS accounting standards.

PSAK 119 akan berlaku efektif untuk periode pelaporan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2027, dengan penerapan dini diperkenankan. Grup memperkirakan bahwa standar baru tersebut tidak akan memberikan dampak material terhadap laporan keuangan Grup.

**39. ACCOUNTING STANDARDS ISSUED BUT
NOT YET EFFECTIVE (continued)**

**Effective beginning on or after January 1,
2027 (continued)**

PSAK 118: Presentation and Disclosure in
Financial Statements (continued)

PSAK 118 are effective for reporting periods beginning on or after January 1, 2027, but earlier application is permitted and must be disclosed. PSAK 118 will apply retrospectively.

The Group is currently working to identify all impacts the amendments will have on the primary financial statements and notes to the financial statements.

PSAK 119: Subsidiaries without Public
Accountability - Disclosures

The new standard allows eligible entities to elect to apply its reduced disclosure requirements and still applying the recognition, measurement and presentation requirements in other accounting standards. To be eligible, at the end of the reporting period, an entity must be a subsidiary as defined in PSAK 110, cannot have public accountability and must have a parent (ultimate or intermediate) that prepares consolidated financial statements, available for public use, which comply with SAK Indonesia, SAK Internasional or IFRS accounting standards.

PSAK 119 will become effective for reporting periods beginning on or after January 1, 2027, with early application permitted. The Group anticipates that the new standard will have no material effect on the Group's financial statements.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

40. PERJANJIAN DAN IKATAN SIGNIFIKAN

- a. Pada tanggal 20 Desember 2011, PT Grahita Dana ("GD") dan PT Karya Bersama Takarob ("KBT"), keduanya entitas anak NWP, dengan Swiss-belhotel International Trademarks Limited dan Swiss-Pacific Limited menandatangani perjanjian manajemen dan perjanjian jasa teknis pra-operasi untuk mengalihkan penerima jasa manajemen hotel yang diberikan oleh Swiss-Pacific Limited dan Swiss-belhotel International Trademarks Limited dari KBT ke GD. Sebelumnya, perjanjian-perjanjian tersebut ditandatangani oleh KBT dengan Swiss-belhotel International Trademarks Limited dan Swiss-Pacific Limited pada tanggal 20 Desember 2010. Jangka waktu perjanjian ini berakhir dalam waktu 10 tahun dari tanggal *soft-opening* hotel.

Pada tanggal 18 November 2023, GD dan KBT, keduanya entitas anak NWP, dengan Swiss-belhotel International Limited dan Swiss-Pacific Limited menandatangani perpanjangan perjanjian manajemen dan perjanjian jasa teknis pra-operasi. Jangka waktu perjanjian ini akan berakhir dalam waktu 10 (sepuluh) tahun dari tanggal berakhir masa berlaku perjanjian sebelumnya.

- b. Pada tanggal 1 Februari 2019, AHP, entitas anak NWP, mengadakan perjanjian pengelolaan hotel untuk proyek hotel yang terletak di Ketapang, Kalimantan Barat dengan PT Archipelago International Indonesia, dimana AHP akan menggunakan merek Fave Hotel. Perjanjian ini berlaku selama 10 (sepuluh) tahun dan dapat diperpanjang selama 10 (sepuluh) tahun kemudian sesuai dengan persyaratan yang tertera pada perjanjian tersebut.
- c. Pada tanggal 28 Februari 2019, KKD, entitas anak NWP, mengadakan perjanjian pengelolaan hotel untuk proyek hotel yang terletak di Prabumulih, Sumatera Selatan dengan PT Archipelago International Indonesia, dimana KKD akan menggunakan merek Fave Hotel. Perjanjian ini berlaku selama 10 (sepuluh) tahun dan dapat diperpanjang selama 10 (sepuluh) tahun kemudian sesuai dengan persyaratan yang tertera pada perjanjian tersebut.

40. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS

- a. On December 20, 2011, PT Grahita Dana ("GD") and PT Karya Bersama Takarob ("KBT"), both subsidiaries of NWP, with Swiss-belhotel International Trademarks Limited and Swiss-Pacific Limited signed management agreement and pre-operations technical services agreement to amend the recipient of the hotel management services provided by Swiss-Pacific Limited and Swiss-belhotel International Trademarks Limited from KBT to GD. Previously, the related agreements were entered by KBT with Swissbelhotel International Trademarks Limited and Swiss-Pacific Limited on December 20, 2010. This agreement will be expired within 10 years from the soft-opening date of the hotel.

On On November 18, 2023, GD and KBT, both subsidiaries of NWP, with Swiss-belhotel International Trademarks Limited and Swiss-Pacific Limited signed renewal management agreement and pre-operations technical services agreement. This agreement will expire within 10 (ten) years from expiry of term from previous agreement.

- b. On February 1, 2019, AHP, NWP's subsidiary, entered into hotel management agreement for hotel project located at Ketapang, West Kalimantan with PT Archipelago International Indonesia, on which AHP will use Fave Hotel brand. This agreement is valid for 10 (ten) years and can be extended for another 10 (ten) years in accordance with the requirement stated in the agreement.
- c. On February 28, 2019, KKD, NWP's subsidiary, entered into hotel management agreement for hotel project located at Prabumulih, South Sumatra with PT Archipelago International Indonesia, on which KKD will use Fave Hotel brand. This agreement is valid for 10 (ten) years and can be extended for another 10 (ten) years in accordance with the requirement stated in the agreement.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**40. PERJANJIAN DAN IKATAN SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

- d. Pada tanggal 22 September 2022, BNWP Cella Holding Pte. Ltd (“BNWP”) memasuki Perubahan dan Pernyataan Kembali perjanjian *framework subscription* dimana BNWP akan menerima kontribusi modal dan pinjaman dari PT Nirvana Wastu Prasista Rahardja (“NWPRas”) dan Doublegrove Commercial Ltd (“Doublegrove”). Pokok pinjaman akan dibayarkan secara keseluruhan 1 tahun semenjak tanggal perjanjian. Bunga terkait pinjaman sebesar 1,15% per tahun akan diakumulasikan per hari dan dibayarkan tiap bulan. Seluruh pembayaran atas pokok dan bunga akan dilakukan dalam mata uang US\$.

Pada tanggal 29 Desember 2025, BNWP menandatangani Perubahan dan Pernyataan Kembali Perjanjian *frameworks subscription* dimana bunga terkait kontribusi pinjaman dari NWPRas dan Doublegrove menjadi 5,75% per tahun. Perubahan ini berlaku efektif sejak 1 Januari 2025.

- e. Pada tanggal 18 Maret 2022, Cella Management Pte. Ltd. (“CM”) memasuki perjanjian *framework subscription* dimana CM akan menerima kontribusi modal dan pinjaman dari BNWP dan CRE Asia Pte. Ltd. (“CRE”). Pokok pinjaman akan dibayarkan secara keseluruhan pada tanggal sesuai permintaan CRE. Tidak ada bunga yang harus diakumulasikan untuk pinjaman ini. Seluruh pembayaran atas pokok dan bunga akan dilakukan dalam mata uang US\$.
- f. Pada tanggal 28 September 2022, Master Holding Cella Pte. Ltd. (“MHC”), BNWP Cella Holding Pte. Ltd. (“BNWP”), Doublegrove Commercial Ltd. (“Doublegrove”), CRE Asia Pte. Ltd. (“CRE”) dan NWP menandatangani Perjanjian Biaya dimana NWP, Doublegrove dan CRE memberikan layanan manajemen dan konsultasi kepada MHC. Perjanjian ini berlaku sejak tanggal perjanjian dan akan terus berlaku sampai diakhiri oleh salah satu pihak dengan pemberitahuan tertulis satu bulan sebelumnya. (Catatan 29)
- g. Berdasarkan Akta Notaris Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., No. 72 tanggal 9 Desember 2022, pemegang saham NWP menyetujui antara lain:
1. Pelaksanaan program MESOP dan penandatanganan perjanjian-perjanjian opsi saham antara NWP dan karyawan-karyawan yang memenuhi syarat kepada siapa opsi saham akan diberikan.

**40. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND
COMMITMENTS (continued)**

- d. On September 22, 2022, BNWP Cella Holding Pte. Ltd (“BNWP”) enters a Deed of Amendment and Restatement for framework subscription agreement where BNWP will receive capital and loan contribution from PT Nirvana Wastu Prasista Rahardja (“NWPRas”) and Doublegrove Commercial Ltd (“Doublegrove”). Loan principal will be paid in full on the date falling one year from the date of this agreement. Interest related to the loan amounted 1.15% per annum shall accrued daily and will be paid monthly. All principal and interest payment will be paid in US\$.

On December 29, 2025, BNWP enters an Amendment and Restatement for framework subscription agreement where the interest rate of related loan from NWPRas and Doublegrove has changed to 5.75% per annum. This agreement is effectively applied since 1 January 2025.

- e. On March 18, 2022, Cella Management Pte. Ltd. (“CM”) enters a framework subscription agreement where CM will receive capital and loan contribution from BNWP and CRE Asia Pte. Ltd. (“CRE”). Loan principal will be paid in full on demand by CRE. There is no interest that shall be accrued for this loan. All principal and interest payment will be paid in US\$.
- f. On September 28, 2022, Master Holding Cella Pte. Ltd. (“MHC”), BNWP Cella Holding Pte. Ltd. (“BNWP”), Doublegrove Commercial Ltd. (“Doublegrove”), CRE Asia Pte. Ltd. (“CRE”) and NWP entered into Fee Agreement where NWP, Doublegrove and CRE gives management and advisory services to MHC. This agreement is effective on the agreement’s date and will continue until terminated by either party on one month’s written notice. (Notes 29)
- g. Based on Notarial Deed No. 72 of Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., dated December 9, 2022, shareholder of NWP approve, among others:
1. The implementation of the MESOP program and the signing of stock option agreements between NWP and eligible employees to whom stock options will be granted

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**40. PERJANJIAN DAN IKATAN SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

- g. Berdasarkan Akta Notaris Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., No. 72 tanggal 9 Desember 2022, pemegang saham NWP menyetujui antara lain: (lanjutan)
2. Memberikan kewenangan kepada Dewan Komisaris untuk menerbitkan sebanyak-banyaknya 141.000.000 opsi atas saham.
- h. Pada tanggal 20 Januari 2023, PK, entitas anak NWP, mengadakan perjanjian pengelolaan hotel untuk proyek hotel yang terletak di Gorontalo, Sulawesi Utara dengan PT Tazua International Management, dimana PK akan menggunakan merek Fox Hotel. Perjanjian ini berlaku selama 10 (sepuluh) tahun sejak tanggal efektif dan dapat diperpanjang selama 5 (lima) tahun kemudian sesuai dengan persyaratan yang tertera pada perjanjian tersebut.
- i. Pada tanggal 3 Agustus 2023, Two Master Holding Cella Pte. Ltd. ("TMHC"), BNWP, Doublegrove, CRE dan NWP menandatangani Perjanjian Biaya dimana NWP, Doublegrove dan CRE memberikan layanan manajemen dan konsultasi kepada TMHC. Perjanjian ini berlaku sejak tanggal perjanjian dan akan terus berlaku sampai diakhiri oleh salah satu pihak dengan pemberitahuan tertulis satu bulan sebelumnya.
- j. Pada tanggal 31 Desember 2024, MHC, BNWP, Doublegrove, CRE dan NWP menandatangani Perubahan dan Pernyataan Kembali Perjanjian Biaya di mana untuk biaya yang harus dibayar oleh MHC kepada Perusahaan akan diatur dalam perjanjian terpisah antara Perusahaan dan masing-masing entitas anak MHC yang memegang aset. Perjanjian ini berlaku sejak tanggal perjanjian dan akan terus berlaku sampai diakhiri oleh salah satu pihak dengan pemberitahuan tertulis satu bulan sebelumnya.
- k. Pada tanggal 31 Desember 2024, TMHC, BNWP, Doublegrove, CRE menandatangani Perubahan dan Pernyataan Kembali Perjanjian Biaya dimana biaya yang harus dibayar oleh TMHC kepada NWP akan diatur dalam perjanjian terpisah antara NWP dan masing-masing entitas anak TMHC yang memegang aset. Perjanjian ini berlaku sejak tanggal perjanjian dan akan terus berlaku sampai diakhiri oleh salah satu pihak dengan pemberitahuan tertulis satu bulan sebelumnya.

**40. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND
COMMITMENTS (continued)**

- g. Based on Notarial Deed No. 72 of Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., dated December 9, 2022, shareholder of NWP approve, among others: (continued)
2. Giving authority to the Board of Commissioners to issue up to 141,000,000 stock options.
- h. On January 20, 2023, PK, NWP's subsidiary, entered into hotel management agreement for hotel project located at Gorontalo, North Sulawesi with PT Tazua International Management, on which PK will use Fox Hotel brand. This agreement is valid for 10 (ten) years since the effective date and can be extended up to 5 (five) years in accordance with the requirement stated in the agreement.
- i. On August 3, 2023, Two Master Holding Cella Pte. Ltd. ("TMHC"), BNWP, Doublegrove, CRE and the NWP entered into Fee Agreement where NWP, Doublegrove and CRE gives management and advisory services to TMHC. This agreement is effective on the agreement's date and will continue until terminated by either party on one month's written notice.
- j. On December 31, 2024, MHC, BNWP, Doublegrove, CRE and the Company entered Amendmend and Restatement of Fee Agreement where for fee payment to the Company by MHC will be governed under separate agreement between the Company and each subsidiary of MHC which owned assets. This agreement is effective on the agreement's date and will continue until terminated by either party on one month's written notice.
- k. On December 31, 2024, TMHC, BNWP, Doublegrove, CRE entered into Amendment and Restatement of Fee Agreement where fee payment to the NWP by TMHC will be governed under separate agreement between NWP and each subsidiary of TMHC which owned assets. This agreement is effective on the agreement's date and will continue until terminated by either party on one month's written notice.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**40. PERJANJIAN DAN IKATAN SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

- i. Pada tanggal 31 Desember 2025, NWP Retail Pte. Ltd. ("NWPret") memiliki beberapa perjanjian transaksi valuta asing dengan CIMB Berhad cabang Singapura dan Standard Chartered cabang Singapura yang memiliki tanggal jatuh tempo dalam jangka waktu 3 bulan dan lebih dari 1 tahun. Piutang dari transaksi ini dicatat sebagai "Aset Keuangan Lancar Lainnya - Piutang atas Hedging" dan "Aset Tidak Lancar Lainnya - Piutang atas Hedging" masing-masing Rp754.169.487 dan Rp45.036.634.020 dalam laporan posisi keuangan konsolidasian per tanggal 31 Desember 2025, sebesar Rp410.262.512 dan Rp18.646.166.472 dalam laporan posisi keuangan konsolidasian per tanggal 31 Desember 2024 (Catatan 6). Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, terdapat keuntungan atas Hedging masing-masing sebesar Rp29.034.627.752 dan Rp23.147.432.881, yang dicatat dalam laporan laba rugi dan rugi komprehensif lain konsolidasian (Catatan 30).
- m. Entitas anak Perusahaan mengadakan perjanjian kerja dengan beberapa pihak untuk pembangunan proyek pusat perbelanjaan dan gudang di beberapa lokasi. Perjanjian kerja yang signifikan adalah sebagai berikut:

**Kontraktor dan pemasok/
Contractor and supplier**

Cakung

PT Sriwijaya Kusuma
PT Tripondasi Manunggal, PT Saeti Concretindo Wahana, PT Bangun Beton Pratama, PT Rekagunatek Persada, PT Agra Karya Pratama
PT Pulauintan Bajaperkasa Konstruksi

PT Metakom Inti Perkasa, PT Jaya Kencana

PT Dacrea Design and Engineering Consultant

Narogong

PT Lia Pijer Energi
PT Rekagunatek Persada, PT Bangun Beton Pratama, PT Saeti Concretindo Wahana

**40. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND
COMMITMENTS (continued)**

- i. On December 31, 2025, NWP Retail Pte. Ltd. ("NWPret") has entered into some foreign exchange transaction agreements with CIMB Berhad Singapore branch and Standard Chartered Singapore branch which will be matured in 3 months period and in more than 1 year. The receivable resulting from this transactions presented as "Other Current Financial Assets - Hedging Receivables" and "Other Non-current Financial Assets - Hedging Receivables" amounting to Rp754,169,487 and Rp45,036,634,020 respectively, in the consolidated statements of financial position as of December 31, 2025, and Rp410,262,512 and Rp18,646,166,472 in the consolidated statements of financial position as of December 31, 2024 (Note 6). For the years ended December 31, 2025 and 2024, there were gains on hedging amounting to Rp29,034,627,752 and Rp23,147,432,881 respectively, which were recognized in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive loss (Note 30).
- m. The subsidiaries of The Company entered into work agreement with several parties for the construction of various shopping malls and warehouses located in some locations. The significant work agreements are as follows:

**Sifat Pekerjaan/
Nature of Works:**

Cakung

Pekerjaan land clearing/ Land clearing works
Tiang pancang/ Core pile

Pekerjaan struktur, arsitektur dan infrastruktur/ Structure, architecture and infrastructure work

Mekanikal dan elektrik/ Mechanical and electrical

Manajemen Konstruksi/ Construction Management

Narogong

Pekerjaan land clearing/ Land clearing works
Tiang pancang/ Core pile

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**40. PERJANJIAN DAN IKATAN SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

- m. Entitas anak Perusahaan mengadakan perjanjian kerja dengan beberapa pihak untuk pembangunan proyek pusat perbelanjaan dan gudang di beberapa lokasi. Perjanjian kerja yang signifikan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

**Kontraktor dan pemasok/
Contractor and supplier (lanjutan)**

Narogong (lanjutan)
PT Glitterindo Pratama

PT Gerbang Saranabaja
PT Jaya Kencana, PT Intinusa Teknik
Sejahtera
PT Intramega Global
PT Indokoei International

Tuban
PT Majumapan Bangunindo

PT Unicorn Tosan Perkasa

PT Bukaka Inti Aircon
PT Berca Schindler

Solo
PT Raja Nusa Karya

PT Unicorn Tosan Perkasa

PT Berca Schindler

PT Skylight Surya Internusa

**40. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND
COMMITMENTS (continued)**

- m. The subsidiaries of The Company entered into work agreement with several parties for the construction of various shopping malls and warehouses located in some locations. The significant work agreements are as follows: (continued)

**Sifat Pekerjaan/
Nature of Works: (continued)**

Narogong (continued)
Pekerjaan struktur, arsitektur dan infrastruktur/ Structure, architecture and infrastructure works
Pekerjaan rangka baja/ Steel frame work
Mekanikal dan Elektrikal/ Mechanical and Electrical
Rak/Racking
Manajemen Konstruksi/ Construction Management

Tuban
Pekerjaan struktur dan arsitektur/ Structure and architecture
Mekanikal, Elektrikal, dan Plumbing (MEP) dan Ventilation and Air Conditioning System - Air Handling Unit (VAC-AHU)/ Mechanical, Electrical, and Plumbing (MEP) and Ventilation and Air Conditioning System - Air Handling Unit (VAC-AHU)
Sistem Chiller Plant/ Chiller Plant System
Elevator dan Eskalator/ Elevator and Escalator

Solo
Pekerjaan Struktur dan Arsitektur Proyek Renovasi The Park Mall/ Structural and Architectural Work of The Park Mall Renovation Project
Pekerjaan Mekanikal, Electrical, dan Plumbing (MEP) dan Proyek Renovasi The Park Mall/ Mechanical, Electrical, and Plumbing (MEP) Work and The Park Mall Renovation Project
Pengadaan dan Pemasangan Escalator/Escalator Installation
Pengadaan Special Lighting The Park Mall/ Special Lighting The Park Mall Installation

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**41. PERISTIWA SETELAH TANGGAL LAPORAN
KEUANGAN**

- a. Pada tanggal 12 Februari 2026, PT Nirvana Wastu Pratama, entitas anak, sepenuhnya menghentikan perjanjian *cancellable call spread* USD/IDR dengan CIMB Bank Berhad, cabang Singapura, dan kemudian menandatangani perjanjian hedging berupa USD/IDR *Cancellable Call Spread* dengan Standard Chartered Bank untuk mengelola risiko nilai tukar yang berlangsung.
- b. Pada tanggal 11 Maret 2026, PT Aneka Jayausaha Maju Terus, entitas anak, menandatangani pinjaman dengan PT Bank Oke Indonesia Tbk dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp12.800.000.000.
- c. Perkembangan geopolitik di Timur Tengah

Setelah tanggal pelaporan, ketegangan geopolitik di Timur Tengah meningkat menyusul tindakan militer di kawasan tersebut pada akhir Februari 2026. Perkembangan ini menyebabkan meningkatnya ketidakpastian geopolitik dan volatilitas di pasar keuangan dan energi global.

Grup menilai potensi dampak terhadap operasi, posisi keuangan, dan kinerja keuangan Grup yang dapat timbul melalui beberapa faktor, termasuk:

- volatilitas harga komoditas dan energi global
- gangguan pada rantai pasokan dan logistik global
- ketidakpastian makroekonomi yang lebih luas yang memengaruhi permintaan pelanggan volatilitas di pasar valuta asing dan pasar keuangan

Saat ini Grup tidak memiliki operasi langsung yang signifikan di negara-negara yang terlibat langsung dalam konflik tersebut. Namun, dampak ekonomi yang lebih luas akibat situasi geopolitik tersebut dapat memengaruhi operasi dan kinerja keuangan Grup secara tidak langsung.

Pada tanggal otorisasi atas laporan keuangan ini, tidak memungkinkan untuk mengestimasi secara andal dampak keuangan yang mungkin timbul akibat potensi eskalasi lebih lanjut dari konflik tersebut pada laporan keuangan konsolidasian Grup.

Manajemen akan terus memonitor perkembangan terkait konflik ini dan menilai potensi dampaknya pada periode pelaporan berikutnya.

**41. SUBSEQUENT EVENTS AFTER REPORTING
PERIOD**

- a. On 12 February 2026, PT Nirvana Wastu Pratama, a subsidiary, fully unwound its existing USD/IDR cancellable call spread agreements with CIMB Bank Berhad, Singapore Branch, and subsequently entered into a new USD/IDR cancellable call spread hedging agreement with Standard Chartered Bank to manage its ongoing foreign exchange risk.
- b. On March 11, 2026, PT Aneka Jayausaha Maju Terus, a subsidiary, sign loan with PT Bank Oke Indonesia Tbk with loan facility of Rp12,800,000,000.
- c. Geopolitical developments in the Middle East

Subsequent to the reporting date, geopolitical tensions in the Middle East escalated following military actions in the region at the end of February 2026. These developments have resulted in heightened geopolitical uncertainty and increased volatility in global financial and energy markets.

The Group assesses the potential implications on the results of the Group's operations, financial position and financial performance which may arise through several factors, including:

- volatility in global commodity and energy prices
- disruptions in global supply chains and logistics
- broader macroeconomic uncertainty affecting customer demand volatility in foreign exchange and financial markets.

The Group does not currently have significant direct operations in the countries directly involved in the conflict. However, the broader economic effects resulting from the geopolitical situation may indirectly affect the Group's operations and financial performance.

At the date of authorization of these financial statements, it is not possible to reliably estimate the financial impact that further escalation of the conflict may have on the Group's consolidated financial statements.

Management will continue to monitor developments relating to the conflict and assess potential implications in future reporting periods.

The original consolidated financial statements included herein are in the Indonesian language.

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan untuk
Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT CITY RETAIL DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025
and for the Year Then Ended
(Expressed in Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

42. REKLASIFIKASI AKUN

Berikut adalah akun-akun dalam laporan keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2024 yang direklasifikasi agar sesuai dengan penyajian akun pada laporan keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2025:

Laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2025

	31 Desember 2024 Dilaporkan sebelumnya/ December 31, 2024 As previously reported	Reklasifikasi/ Reclassification	31 Desember 2024 Diklasifikasikan kembali/ December 31, 2024 As reclassified	
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Aset keuangan lancar lainnya	1.353.179.553.570	(2.900.416.667)	1.350.279.136.903	Other current financial assets
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Aset keuangan tidak lancar lainnya	424.543.991.621	2.900.416.667	427.444.408.288	Other non-current financial assets

42. RECLASSIFICATION OF ACCOUNTS

The following are the accounts in the consolidated financial statements as of December 31, 2024 that have been reclassified to conform to the presentation of accounts in the consolidated financial statements as of December 31, 2025:

Consolidated statement of financial position as of December 31, 2025