

BALI INVEST CLUB

Jalan Pemelisan Agung, Village/Kelurahan Tibubeneng,
Kec. North Kuta, Kab. Badung, Province of Bali
+62 888 888 77 77
info@baliinvestclub.com
NPWP: 62.447.958.0-906.000



BALI INVEST CLUB

real estate & investments

PROPERTY MANAGEMENT AGREEMENT No MA/KLO/01/2025

PERJANJIAN PENGELOLAAN PROPERTI No MA/KLO/01/2025

On this day, Wednesday, dated 01-01-2025 (the first day of January two thousand twenty-five), the Property Management Agreement (hereinafter referred to as the "**Agreement**") is made by and between:

Pada hari ini, Rabu, tanggal: 01-01-2025 (satu Januari dua ribu dua puluh lima), Perjanjian Pengelolaan Properti ("**Perjanjian**") dibuat antara:

1. **PT. BALI INVEST VILLA**, a limited liability company, represented by Director NAEMI KUKU YOWA, as indicated in the Extract from the Circular Resolution of the Shareholders of PT Bali Invest Villa No. 16 dated May 20, 2024, drawn up by notary Henny Trisiati, Bachelor of Law, Master of Notarial Law, who received approval for amendments to the Articles of Association of PT Bali Invest Villa, registered in the Legal Entity Administration System database of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia No. AHU-0030802.AH.01.02.TAHUN 2024 dated May 28, 2024;

1. **PT BALI INVEST VILLA** - suatu perseroan terbatas, dalam hal ini diwakili oleh NY. NAEMI KUKU YOWA selaku satu-satunya Direktur, sebagaimana ternyata dalam Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham PT Bali Invest Villa No. 16 tertanggal 20 Mei 2024, dibuat dihadapan Notaris Henny Trisiaty, S.H., M.Kn, yang telah mendapatkan persetujuan perubahan Anggaran Dasar PT Bali Invest Villa dan dicatat dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI No. AHU-0030802.AH.01.02.TAHUN 2024 tanggal 28 Mei 2024;

Hereinafter referred to as the "**First Party**" or "**Company**".

Untuk selanjutnya disebut "**Pihak Pertama**" atau "**Perusahaan**".

And

Dan

2. **MR. ANDRII FEDOSOV**, place of birth: Germany, date of birth: 03-05-1990 (May third, one thousand nine hundred and ninety-ninth year), citizen of Ukraine, passport number: FJ225551, valid until 12-10-2027 (October twelfth, two thousand and twenty-seventh year);

2. **TN. ANDRII FEDOSOV**, lahir di Jerman, pada tanggal, 03-05-1990 (tiga Mei seribu Sembilan ratus sembilan puluh), Warga Negara Ukraina, Pemegang Paspor Negara Ukraina Nomor: FJ225551 yang tertulis berlaku sampai dengan tanggal 12-10-2027 (dua belas Oktober dua ribu dua puluh tujuh);

- In this case, acting legally and on behalf of the Representative Binaryx Bali Asset 5 DAO LLC is a decentralized autonomous limited liability company organization operating under the Certificate of Organization Binaryx Bali Asset 5 DAO LLC dated 11-12-2023.

- Dalam hal ini bertindak selaku Perwakilan dari Binaryx Bali Asset 5 DAO LLC - desentralisasi organisasi otonom dari sebuah perseroan terbatas yang beroperasi di bawah Sertifikat Organisasi Binaryx Bali Asset 5 DAO LLC tertanggal 11-12-2023.

Hereinafter referred to as the "Second Party" or "Owner".

Collectively referred to as the "Parties" and individually referred to as a "Party".

The parties have entered into this Agreement on the terms and conditions under which the Owner appoints the Company as its exclusive representative to rent out the property owned by it - Unit No. 1 in the Kammara Loft complex.

Article 1

DEFINITION AND INTERPRETATION

1.1. *Lessee* - a person who has expressed a desire to rent the Property for a certain period under the terms and conditions of the lease agreement.

1.2. *Remuneration* - the Company's compensation, monetary funds payable to the Company for managing the Owner's Property under the Agreement.

1.3. *Effective Date* - the date on which both Parties sign the Agreement.

1.4. *Property* - immovable property, namely: Unit No. 1 in the residential complex "Kammara Loft," with an area of 44 m2 (forty-four square meters), located at the address: 943R+8F2, Canggu, Kec. Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali 80361, as well as all movable property therein, transferred to the Company's management under this Agreement.

1.5. *Settlement Period* - a one-calendar-month time interval for which the calculation for payment to the Owner is made.

1.6. *Reporting Period* - the time interval from the 10th to the 20th day of the month following the settlement period, during which the Company undertakes to submit reports and make payments for the settlement period.

1.7. *Expenses* - the Company's expenses for managing the Property in accordance with the Agreement, namely: utility expenses (electricity and other utility payments), material expenses (repairs, improvements), communication and Internet network services, cleaning

Untuk selanjutnya disebut "Pihak Kedua" atau "Pemilik".

Secara bersama-sama disebut "Para Pihak" dan secara masing-masing disebut "Pihak".

Para Pihak telah sepakat untuk mengadakan Perjanjian ini dengan syarat dan ketentuan dimana Pemilik menunjuk Perusahaan sebagai perwakilan eksklusifnya untuk menyewakan properti yang dimilikinya - Unit No. 1 di komplek Kammara Loft.

Pasal 1

DEFINISI DAN PENGERTIAN

1.1. *Penyewa* - seseorang yang telah menyatakan keinginannya untuk menyewa Properti untuk jangka waktu tertentu berdasarkan ketentuan perjanjian sewa.

1.2. *Pembayaran* - jumlah uang tetap yang dibayarkan kepada Pemilik untuk pengelolaan Properti oleh Perusahaan berdasarkan Perjanjian.

1.3. *Tanggal Efektif* - tanggal penandatanganan Perjanjian oleh Para Pihak.

1.4. *Properti* - suatu harta tidak bergerak, yaitu Unit No 1 di Komplek Perumahan Kammara Loft, dengan area seluas 44 m2 (empat puluh empat meter persegi), lokasi di 943R+8F2, Canggu, Kec. Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali 80361, berikut seluruh barang bergerak yang akan dialihkan pengelolaannya kepada Perusahaan berdasarkan Perjanjian ini.

1.5. *Periode Perhitungan* - interval waktu satu (1) bulan kalender di mana perhitungan untuk pembayaran kepada Pemilik dilakukan.

1.6. *Periode Pelaporan* - interval waktu dari tanggal 10 hingga 20 bulan berikutnya setelah periode penagihan, di mana Perusahaan berjanji untuk menyerahkan laporan dan melakukan pembayaran untuk periode penagihan.

1.7. *Pengeluaran* - biaya Perusahaan yang terkait dengan pengelolaan Properti berdasarkan Perjanjian, termasuk namun tidak terbatas pada biaya utilitas (listrik dan pembayaran utilitas lainnya), biaya material (perbaikan, peningkatan), layanan komunikasi dan

services, staff salaries, commissions for booking platforms and agents, banking and other fees for making and/or receiving payments; expenses for marketing, advertising, notary, postal, and courier services, taxes, and other mandatory payments and fees in accordance with applicable law.

Article 2

THE SUBJECT OF THE AGREEMENT. GENERAL REGULATIONS

2.1. The Owner transfers the Property to the Company for a period of 6 months from the date of signing this Agreement, and the Company undertakes to manage this Property in the interests of the Owner.

2.2. The object of management is the Property specified in clause 1.4 of this agreement.

2.3. At the time of the conclusion of this agreement, the Owner confirms the possession of the necessary rights to the Property in accordance with the provisions outlined in the Agreement of the Transfer and Handover of the Right of Lease dated 05.04.2024.

2.4. The transfer of the Property to management does not result in the transfer of ownership to the Company.

Article 3

RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE COMPANY

3.1. The Company is obliged to:

3.1.1. Manage and monitor the functioning of the Property; supervise the hiring, training, and actions of employees involved in the execution of the Agreement; interact with potential and existing tenants in accordance with high standards of service.

3.1.2. Obtain the necessary permits from state bodies (if there are legislative requirements) and local governments to lease the Property for short-term and long-term leases.

internet, layanan kebersihan, gaji staf, komisi platform pemesanan dan agen, komisi bank dan komisi lainnya untuk melakukan dan/atau menerima pembayaran, biaya pemasaran dan periklanan, biaya notaris, layanan pos dan kurir, pajak, dan pembayaran wajib lainnya.

Pasal 2

POKOK PERJANJIAN. KETENTUAN UMUM

2.1. Pemilik menyerahkan Properti kepada Perusahaan untuk dikelola dalam jangka waktu 6 bulan sejak tanggal penandatanganan Perjanjian ini, dan Perusahaan berjanji untuk mengelola Properti ini untuk kepentingan Pemilik.

2.2. Objek pengelolaan adalah Properti yang ditentukan dalam pasal 1.4 Perjanjian ini.

2.3. Pada saat ditandatanganinya perjanjian ini, Pemilik adalah pemegang hak atas Properti sebagaimana dalam Perjanjian Pemindahan Dan Penyerahan Hak Sewa tanggal 05.04.2024.

2.4. Penyerahan Properti ke dalam manajemen tidak berarti pengalihan hak milik atas Properti tersebut kepada Perusahaan.

3 Pasal

HAK DAN KEWAJIBAN PERUSAHAAN

3.1. Perusahaan berkewajiban:

3.1.1. Untuk mengelola dan mengontrol fungsi Properti pada tingkat yang dibutuhkan oleh Pemilik dan penyewa; untuk mengelola dan mengadakan perekrutan, pelatihan, tindakan karyawan yang terlibat dalam pelaksanaan Perjanjian; untuk berinteraksi dengan calon penyewa dan penyewa yang sudah ada sesuai dengan standar layanan yang tinggi.

3.1.2. Memperoleh izin yang diperlukan dari pemerintah daerah (jika diwajibkan oleh hukum) dan badan-badan pemerintah daerah setempat untuk penyewaan jangka pendek dan jangka panjang Properti.



- 3.1.3. Conduct transactions on leasing the Property on its own behalf to generate profit in the interests of the Owner.
- 3.1.3. Melakukan transaksi penyewaan Properti atas namanya sendiri untuk tujuan memperoleh keuntungan demi kepentingan Pemilik.
- 3.1.4. Execute transactions on the lease of the Property in accordance with applicable laws.
- 3.1.4. Melaksanakan transaksi penyewaan Properti sesuai dengan hukum yang berlaku.
- 3.1.5. Conduct marketing and advertising of the Property to attract potential tenants.
- 3.1.5. Melaksanakan pemasaran dan pengiklanan Properti untuk menarik calon penyewa.
- 3.1.6. Post information about the Property on online housing booking systems (Booking, Airbnb, etc.) and through other means at the discretion of the Company. Daily check requests from potential tenants, receive feedback from tenants to improve the Property's rating, and increase income from its rental.
- 3.1.6. Memasang informasi tentang Properti di sistem pemesanan akomodasi online seperti Booking dan Airbnb, dan melalui cara lain sesuai kebijaksanaan Perusahaan. Secara teratur memeriksa pertanyaan dari calon penyewa setiap hari dan mengumpulkan tanggapan dari penyewa untuk meningkatkan peringkat Properti dan meningkatkan pendapatan sewa.
- 3.1.7. Maintain communication with potential and current tenants of the Property, starting from the booking stage and ending with the tenants' departure from the Property (check-out).
- 3.1.7. Berhubungan dengan calon penyewa dan penyewa Properti saat ini, mulai dari tahap pemesanan dan berakhir dengan keluarnya penyewa dari Properti (check-out).
- 3.1.8. Keep accounting and tax records of transactions related to the Property.
- 3.1.8. Menyimpan catatan akuntansi dan pajak atas transaksi-transaksi sehubungan dengan Properti.
- 3.1.9. Timely pay utility and other expenses for the maintenance of the Property.
- 3.1.9. Membayar biaya utilitas dan biaya lain untuk pemeliharaan Properti secara tepat waktu.
- 3.1.10. Monthly, during the reporting period, transfer the Owner's income for the settlement period to the account specified in the Agreement details or transfer it in another prescribed way, according to the written application of the Owner.
- 3.1.10. Setiap bulan, selama periode akuntansi, mentransfer pendapatan Pemilik untuk periode tersebut ke rekening yang ditentukan dalam rincian Perjanjian atau menggunakan metode lain yang telah ditetapkan, sesuai dengan permohonan tertulis dari Pemilik.
- 3.2. The Company shall have the right to:
- 3.2. Perusahaan berhak untuk:
- 3.2.1. Determine the cost of renting the Property based on current market conditions, the cost of renting properties of the same level located in the same neighborhood, the amount of expenses, and may provide reasonable discounts.
- 3.2.1. Menentukan tarif sewa Properti berdasarkan kondisi pasar saat ini, biaya sewa Properti dengan nilai yang sama yang terletak di lingkungan yang sama, jumlah Pengeluaran, dan dapat memberikan diskon yang wajar.
- 3.2.2. Exercise, to the extent provided for in the Agreement, the Owner's powers with respect to the Property transferred for management.
- 3.2.2. Melaksanakan, dalam batas-batas yang ditentukan dalam Perjanjian, kewenangan Pemilik sehubungan dengan Properti yang dialihkan untuk dikelola.



In the event of an emergency, the Company may incur expenses on behalf of the Owner, provided that such expenses are reasonably necessary to preserve the Property or to immediately prevent further damage.

3.2.3. Deal with contractors providing services in respect of the Property on terms most favorable to the Owner.

3.2.4. Perform or cause to be performed all necessary repairs to preserve, maintain, and protect the Property.

3.2.5. Claim direct damages and/or loss of profit from tenants and other third parties in case of damage to the Owner's Property, upon a reasoned decision of the Company. This includes cases where the damage results in the impossibility for the tenants to use the Property for living and/or this impossibility cannot be eliminated as soon as possible.

3.2.6. In order to provide a high level of service at the request of the tenants, organize their pick-up at the airport or another place, ground handling services, and event programs.

3.3. Other conditions:

3.3.1. The Company undertakes to ensure the safety of the Property under management.

3.3.2. In the event of a temporary inability to operate the Property due to reasons beyond the control of the Management Company (e.g., emergency repairs, accidents, actions by state authorities, etc.), the Management Company is released from liability for the downtime of the Property. During downtime, the income provided by the Agreement will not be accrued or paid. The Management Company undertakes to promptly take all reasonable measures to restore the operability of the Property as soon as possible.

Dalam keadaan darurat, Perusahaan dapat melakukan pengeluaran atas nama Pemilik, asalkan pengeluaran tersebut secara wajar diperlukan untuk menjaga Properti atau segera mencegah kerusakan lebih lanjut.

3.2.3. Terlibat dalam transaksi dengan kontraktor yang menyediakan layanan yang terkait dengan Properti dengan kondisi yang paling menguntungkan bagi Pemilik.

3.2.4. Melakukan atau memerintahkan dilakukannya semua perbaikan yang diperlukan untuk melestarikan, memelihara, dan melindungi properti.

3.2.5. Menuntut ganti rugi dari penyewa dan pihak ketiga lainnya atas kerusakan langsung dan/atau hilangnya keuntungan jika terjadi kerusakan pada Properti Pemilik, berdasarkan keputusan yang beralasan dari Perusahaan. Hal ini termasuk kasus-kasus ketika kerusakan mengakibatkan penyewa tidak dapat menggunakan Properti untuk tempat tinggal dan/atau kerusakan tersebut tidak dapat diperbaiki dalam waktu yang singkat.

3.2.6. Untuk meningkatkan tingkat layanan, Perusahaan akan, atas permintaan penyewa, mengatur penjemputan di bandara atau lokasi lain, penanganan darat, dan mengkoordinasikan program acara.

3.3 Ketentuan Lainnya:

3.3.1. Perusahaan berkomitmen untuk memastikan keamanan Properti yang dikelola.

3.3.2. Jika terjadi ketidakmampuan sementara untuk mengoperasikan Properti karena alasan di luar kendali Perusahaan Pengelola (misalnya perbaikan darurat, kecelakaan, tindakan otoritas negara, dll.), Perusahaan Pengelola dibebaskan dari tanggung jawab atas waktu henti (downtime) Properti. Untuk periode waktu henti atas Properti, pendapatan yang diberikan oleh Perjanjian ini tidak diperoleh dan tidak dibayarkan. Perusahaan Pengelola berjanji untuk segera mengambil semua tindakan yang wajar untuk memulihkan pengoperasian Properti sesegera mungkin.

Article 4

RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE OWNER

4.1. The owner is obliged to:



Pasal 4

HAK DAN KEWAJIBAN PEMILIK

4.1. Pemilik berkewajiban:



4.1.1. Transfer to the Company the Property, as well as keys, access codes, all documents, and information necessary for the performance of duties and the exercise of rights under this Agreement within 5 (five) working days from the Effective Date of this Agreement.

4.1.2. Notice to the Company of the intent to use the Property for personal residence must be provided at least 30 calendar days prior to the scheduled start date of such an event.

The Owner may not use the Property for personal use if the Company has a valid and/or confirmed reservation and/or a prior request for specific dates for the rental of the Property. In the event that the Owner wishes to use the Property despite these circumstances, the Owner shall fully reimburse the Company for the cost of accommodation paid by the renter, the Company's Fee, relocation expenses of such renter and his/her accompanying persons, fines, commissions, and other applicable charges incurred by the Company and the renter as a result of the cancellation of the reservation at the initiative of the Owner.

4.1.3. In case the Property is used for personal residence, pay for maintenance services, which includes routine maintenance of the external territory and facade, public swimming pool, security, public parking, banjar, and other utilities to compensate part of the general expenses.

4.1.4. Upon the completion of this Agreement, sign a new management agreement with the Company on exclusive terms and conditions.

4.1.5. In case of assignment of the Property, immediately notify the Company to re-sign the agreement with the new owner of the Property.

4.1.6. Upon termination of this Agreement, accept the Property to be returned by the Company.

4.1.7. Exclude the possibility of the occurrence of events that may lead to the impossibility of using the Property in accordance with the terms and procedures stipulated by this Agreement, as well as not to encumber the Property with a pledge, mortgage, and other

4.1.1. Menyerahkan kepada Perusahaan Properti, serta kunci, kode akses, semua dokumen, dan informasi yang diperlukan untuk pelaksanaan tugas dan pelaksanaan hak-hak berdasarkan Perjanjian ini dalam waktu 5 (Lima) hari kerja sejak Tanggal Efektif.

4.1.2. Pemberitahuan tentang niat untuk menggunakan Properti untuk tempat tinggal pribadi harus diberikan kepada Perusahaan setidaknya 30 hari kalender sebelum tanggal dimulainya aktivitas tersebut.

Pemilik tidak boleh menggunakan Properti untuk keperluan pribadi jika Perusahaan memiliki pemesanan yang sah dan/atau dikonfirmasi dan/atau permintaan sebelumnya untuk tanggal tertentu untuk penyewaan Properti. Jika Pemilik ingin menggunakan Properti meskipun dalam keadaan tersebut, Pemilik harus mengganti biaya akomodasi yang dibayarkan oleh penyewa, biaya relokasi penyewa dan orang yang menyertainya, denda, komisi, dan biaya lain yang berlaku yang dikeluarkan oleh Perusahaan dan penyewa sebagai akibat dari pembatalan pemesanan atas inisiatif Pemilik.

4.1.3. Dalam hal Properti digunakan untuk tujuan tempat tinggal pribadi, Pemilik wajib membayar layanan pemeliharaan, yang meliputi pemeliharaan wilayah luar dan fasad, kolam renang umum, keamanan, parkir umum, banjar dan utilitas lainnya untuk mengkompensasi sebagian dari pengeluaran umum.

4.1.4. Setelah berakhirnya Perjanjian ini, menandatangani perjanjian manajemen baru dengan Perusahaan dengan syarat dan ketentuan eksklusif.

4.1.5. Dalam hal terjadi pengalihan hak atas Properti, segera beritahukan kepada Perusahaan untuk menandatangani ulang perjanjian dengan pemilik baru Properti.

4.1.6. Setelah pengakhiran Perjanjian ini, menerima Properti yang akan dikembalikan oleh Perusahaan.

4.1.7. Mengesampingkan kemungkinan terjadinya peristiwa-peristiwa yang dapat mengakibatkan ketidakmungkinan untuk menggunakan Properti sesuai dengan syarat-syarat dan prosedur yang diatur dalam Perjanjian ini, serta tidak membebani Properti

encumbrances. In the event of the occurrence of the above circumstances, the Owner shall immediately notify the Management Company.

4.1.8. The Property shall not be used for illegal, immoral, offensive, or dangerous purposes. It is also forbidden to create a nuisance or allow a nuisance to occur in the Property, including loud noises or unpleasant odors that may cause annoyance, discomfort, or damage or disturbance to the Company, other Property owners, and tenants. The Owner shall ensure that all family members or guests also comply with these requirements.

4.1.9. Do not restrict access to the Property by the Company or maintenance personnel for maintenance, emergency repairs, and other necessary activities.

4.1.10. Not to use the Property for any commercial purposes, not to allow management by other management companies, and not to place listings on online venues.

4.1.11. Notify the Company of any changes in contact information, passport data, and other information, as well as a change of bank details, within 5 (five) calendar days after the occurrence of such changes.

4.2. The Owner has the right:

4.2.1. Exercise control over the fulfillment of the Agreement by the Company by inspecting the Property transferred into management.

4.2.2. Receive income from the Property transferred into management in accordance with Article 6 of this Agreement.

dengan gadai, hipotek dan beban-beban lainnya. Dalam hal terjadi keadaan-keadaan di atas, Pemilik wajib segera memberitahukan kepada Pengelola.

4.1.8. Properti tidak boleh digunakan untuk tujuan ilegal, asusila, menyinggung, atau berbahaya. Dilarang juga membuat gangguan atau membiarkan gangguan terjadi di Properti, termasuk suara keras atau bau tidak sedap yang dapat menyebabkan gangguan, ketidaknyamanan, atau menyebabkan kerusakan atau gangguan pada Perusahaan, pemilik dan penyewa Properti lainnya. Pemilik harus memastikan bahwa semua anggota keluarga atau tamu juga mematuhi ketentuan-ketentuan ini.

4.1.9. Jangan membatasi akses Perusahaan atau petugas pemeliharaan ke Properti untuk melakukan pemeliharaan, perbaikan darurat, dan kegiatan lain yang diperlukan.

4.1.10. Tidak menggunakan Properti untuk tujuan komersial apa pun, tidak mengizinkan pengelolaan oleh perusahaan manajemen lain, tidak mencantumkannya di tempat online.

4.1.11. Memberitahukan kepada Perusahaan setiap perubahan informasi kontak, data paspor, dan informasi lainnya, serta perubahan rincian bank dalam waktu 5 (lima) hari kalender.

4.2. Pemilik memiliki hak:

4.2.1. Melakukan pengawasan terhadap pemenuhan Perjanjian oleh Perusahaan melalui pemeriksaan atas Properti yang diserahkan untuk dikelola.

4.2.2. Menerima pendapatan dari Properti yang dikuasakan untuk dikelola sesuai dengan Pasal 6 Perjanjian ini.

Article 5

PROCEDURE OF TRANSFER AND RETURN OF PROPERTY

5.1. The Owner transferred the Property to the Company before the effective date of this Agreement.

5.2. In the case of early cancellation or termination of this Agreement, as per clause 4.1.5, the Company shall

Pasal 5

PROSEDUR PENGALIHAN DAN PENGEMBALIAN PROPERTI

5.1. Pemilik telah menyerahkan Properti kepada Perusahaan sebelum tanggal mulai berlakunya Perjanjian ini.

5.2. Dalam hal terjadi pengakhiran dipercepat atau berakhirnya Perjanjian ini, sesuai dengan pasal 4.1.5,

return the Property under management within 5 (five) working days from the date of termination of this Agreement.

Article 6 PAYMENT

6.1. The calculation of payments to the Owner for the management of the Property shall be made according to the following formula:

$$P = Re - R - E$$

Where:

"P" is the payment to the Owner,

"Re" is the revenue from the management of the Property,

"R" is the remuneration of the Management Company, in accordance with Article 6.4 of this Agreement,

"E" is the expenses specified in Article 1.7 of this Agreement.

6.2. The payment shall be transferred during the reporting period following the billing month.

The amount of payment to the Owner for the first settlement period and the last month of Property management under this Agreement shall be calculated in proportion to the number of days during which the Agreement was in force.

6.3. The Company shall be entitled to full reimbursement of expenses incurred in connection with the management and maintenance of the Property from the income received from the use of the Property, without any deduction from the payment to the Owner in the first year of management in accordance with clause 6.1 of this Agreement.

6.4. The Company shall receive a management fee of 20% of the total rental income of the Property.

Article 7 LIABILITY OF THE PARTIES

7.1. The Parties shall be liable in accordance with the laws of Indonesia and this Agreement.

7.2. The Company shall be liable for damage to the Property if it is at fault, except for damage caused by force majeure or by the Owner.

Perusahaan harus mengembalikan Properti yang dikelola dalam waktu 5 (lima) hari kerja sejak tanggal berakhirnya Perjanjian.

Pasal 6 PEMBAYARAN

6.1. Perhitungan pembayaran kepada Pemilik untuk pengelolaan Properti harus dilakukan sesuai dengan rumus berikut:

$$P = Pe - R - B$$

Di mana:

"P" adalah pembayaran kepada Pemilik,

"Pe" adalah pendapatan dari pengelolaan Properti,

"R" - remunerasi Perusahaan Pengelola, sesuai dengan pasal 6.4 Perjanjian,

"B" - biaya-biaya yang ditentukan dalam pasal 1.7 Perjanjian ini.

6.2. Pembayaran akan ditransfer selama periode pelaporan setelah bulan penagihan.

Jumlah pembayaran kepada Pemilik untuk periode penyelesaian pertama dan bulan terakhir pengelolaan Properti berdasarkan Perjanjian akan dihitung secara proporsional dengan jumlah hari selama Perjanjian berlaku.

6.3. Perusahaan berhak atas penggantian penuh atas biaya-biaya yang dikeluarkan untuk pengelolaan dan pemeliharaan Properti dari pendapatan yang dihasilkan.

6.4. Perusahaan akan menerima biaya pengelolaan properti sebesar 20% dari total pendapatan sewa Properti.

Pasal 7 TANGGUNG JAWAB PARA PIHAK

7.1. Para Pihak bertanggung jawab sesuai dengan hukum Indonesia dan Perjanjian.

7.2. Perusahaan bertanggung jawab atas kerusakan pada Properti jika merupakan kesalahannya, kecuali

kerusakan yang disebabkan oleh keadaan kahar atau tindakan Pemilik.

7.3. The Parties confirm and warrant that they have all necessary rights and authorizations to conclude and execute this Agreement. Each Party warrants that there are no obstacles or restrictions that may prevent or limit their right to conclude this Agreement and fulfill all their obligations under it. In the event of any claims, demands, or disputes from third parties based on the fact that one of the Parties does not have the necessary rights and powers to conclude and perform this Agreement, the respective Party undertakes to compensate in full all losses incurred in connection with such claims or disputes.

7.3. Para Pihak menegaskan dan menjamin bahwa mereka memiliki semua hak dan kewenangan yang diperlukan untuk membuat dan melaksanakan Perjanjian ini. Masing-masing Pihak menjamin bahwa tidak ada halangan atau pembatasan yang dapat mencegah atau membatasi hak mereka untuk membuat Perjanjian ini dan memenuhi semua kewajiban mereka berdasarkan Perjanjian ini. Apabila terdapat klaim, tuntutan, atau perselisihan dari pihak ketiga yang didasarkan pada fakta bahwa salah satu Pihak tidak memiliki hak dan kewenangan yang diperlukan untuk membuat dan melaksanakan Perjanjian ini, maka Pihak yang bersangkutan berjanji untuk mengganti secara penuh seluruh kerugian yang timbul sehubungan dengan klaim atau perselisihan tersebut.

7.4. The Parties recognize that tax liabilities arising from the activities of each Party under the Agreement are the sole responsibility of the respective Party. Neither of the Parties shall be liable for tax liabilities of the other Party arising out of the performance of this Agreement.

7.4. Para Pihak mengakui bahwa kewajiban pajak yang timbul sebagai akibat dari kegiatan masing-masing Pihak berdasarkan Perjanjian adalah tanggung jawab dari masing-masing Pihak. Tidak satu pun dari Para Pihak bertanggung jawab atas kewajiban pajak Pihak lainnya yang timbul dari pelaksanaan Perjanjian ini.

Article 8 FORCE MAJOR

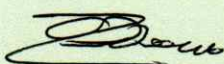
8.1. Force Majeure means extraordinary circumstances and circumstances of insurmountable forces, including but not limited to floods, fires, earthquakes, epidemics, military conflicts, military coups, acts of terrorism, civil unrest, strikes, regulations, orders, or other administrative interventions by the Government of Indonesia, or any other regulations, administrative or governmental restrictions affecting the performance of the Parties' obligations under this Agreement.

8.2. In the event of the occurrence of force majeure circumstances, the parties' obligations under this Agreement with respect to the payment of income from the management of the Property shall be suspended for the duration of such circumstances until their official termination. In this case, additional conditions may be determined by mutual agreement of the parties for the period of force majeure:

Pasal 8 KEADAAN MEMAKSA

8.1. Dalam hal terjadi keadaan kahar (force majeure), yaitu keadaan yang luar biasa dan tidak dapat diatasi dalam keadaan: banjir, kebakaran, gempa bumi, wabah penyakit, konflik militer, kudeta militer, aksi terorisme, kerusuhan sipil, pemogokan, peraturan, perintah, atau campur tangan administratif lainnya dari Pemerintah Indonesia, atau peraturan, pembatasan administratif, atau pembatasan pemerintah lainnya yang memengaruhi pelaksanaan kewajiban Para Pihak berdasarkan Perjanjian ini.

8.2. Dalam hal terjadinya keadaan kahar, kewajiban para pihak berdasarkan Perjanjian ini sehubungan dengan pembayaran pendapatan dari pengelolaan Properti akan ditangguhkan selama keadaan tersebut hingga keadaan kahar berakhir. Dalam hal ini, kondisi tambahan dapat ditentukan oleh kesepakatan bersama para pihak untuk periode keadaan kahar:



8.2.1. The Owner has the right to manage the Property independently or with the involvement of another management company if deemed effective.

8.2.2. In the event that the Owner waives the right specified in clause 8.2.1, the Company shall ensure the preservation and maintenance of the Property in proper condition. The expenses associated with the preservation and maintenance of the Property shall be paid by the Owner based on the issued invoice.

8.3. The party invoking force majeure circumstances must provide a document from the competent authority confirming such circumstances, as well as immediately notify the other Party in writing of the occurrence and cessation of such circumstances.

Article 9

PROCEDURE FOR AMENDMENTS AND CANCELLATION OF THE AGREEMENT

9.1. All amendments and additions to the Agreement shall be valid if made in writing and signed by duly authorized representatives of the Parties.

9.2. This Agreement may be terminated early by the agreement of the Parties or unilaterally on the grounds established by the current legislation of Indonesia and clause 4.1.5 of this Agreement.

Article 10

SETTLEMENT OF DISPUTES

10.1. Disputes not settled by negotiations shall be resolved through the claims and judicial procedures established by the current procedural legislation of Indonesia.

10.2. A Party shall be obliged to consider a written claim and notify the other Party in writing of the results within 30 (thirty) calendar days from the date of its receipt. Upon the expiry of this term, the claim procedure will be considered as observed.

8.2.1. Pemilik memiliki hak untuk mengelola Properti secara mandiri atau dengan melibatkan perusahaan manajemen lain jika dianggap efektif.

8.2.2. Apabila Pemilik melepaskan hak yang disebutkan dalam Pasal 8.2.1, Perusahaan harus memastikan pelestarian dan pemeliharaan Properti dalam kondisi yang layak. Biaya-biaya yang terkait dengan pelestarian dan pemeliharaan Properti harus dibayar oleh Pemilik berdasarkan tagihan yang diterbitkan.

8.3. Pihak yang mengajukan keadaan kahar harus memberikan dokumen dari pihak yang berwenang yang mengonfirmasi keadaan tersebut, serta segera memberitahukan kepada Pihak lainnya secara tertulis mengenai terjadinya dan berhentinya keadaan tersebut.

Pasal 9

PROSEDUR PERUBAHAN DAN PEMBATALAN PERJANJIAN

9.1. Semua perubahan dan penambahan pada Perjanjian adalah sah jika dibuat secara tertulis dan ditandatangani oleh perwakilan yang berwenang dari Para Pihak.

9.2. Perjanjian ini dapat diakhiri lebih cepat dari jadwal yang telah ditentukan dengan persetujuan bersama dari Para Pihak atau secara sepihak berdasarkan alasan yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dan pasal 4.1.5. Perjanjian ini.

Pasal 10

PENYELESAIAN SENGKETA

10.1. Perselisihan yang tidak dapat diselesaikan melalui negosiasi akan diselesaikan melalui prosedur gugatan dan pengadilan yang ditetapkan oleh hukum acara yang berlaku di Indonesia.

10.2. Para Pihak berkewajiban untuk mempertimbangkan klaim tertulis dan memberitahukan kepada Pihak lainnya secara tertulis mengenai hasilnya dalam waktu 30 (Tiga Puluh) hari kalender sejak tanggal diterimanya klaim tersebut. Setelah berakhirnya jangka waktu ini, prosedur klaim akan dianggap telah dipatuhi.



Article 11
TERM OF VALIDITY OF THE AGREEMENT

11.1. The Agreement shall be deemed concluded for a period of 6 (six) months from the Effective date.

11.2. The Agreement is valid until the Parties fulfill their obligations in full.

11.3. Termination of the Agreement shall not release the Parties from the obligation to make settlements under the Agreement, compensation for damages, and other liabilities established by applicable law and this Agreement.

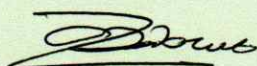
11.4. In the absence of any Party's application for termination upon the expiry of the validity term specified in clause 11.1, the Agreement shall be deemed extended for the same term on the same terms and conditions, except for Article 6.1 of the Agreement.

11.5. In case of termination of the Agreement, regardless of the grounds for termination, the Property under management shall be returned to the Owner together with the keys and documents required by the Owner.

Article 12
CONFIDENTIALITY

12.1. The Owner agrees and undertakes to keep this Agreement and all information provided regarding the formation and terms of this Agreement and the Company's business in general, including financial and operational activities or plans, confidential.

The Company, in turn, agrees to maintain the confidentiality of any non-public financial or personal information of the Owner, except as necessary to comply with the terms of this Agreement or when disclosed pursuant to a court request, administrative proceeding, or otherwise in accordance with applicable law or regulation. If a request for disclosure is received, the party receiving the request shall immediately notify the other party, unless such action is prohibited by applicable law or regulation.



Pasal 11
JANGKA WAKTU BERLAKUNYA PERJANJIAN

11.1. Perjanjian akan berlaku selama jangka waktu 6 (enam) bulan sejak Tanggal Efektif.

11.2. Perjanjian berlaku hingga Para Pihak memenuhi kewajibannya secara penuh, kecuali sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini.

11.3. Pengakhiran Perjanjian tidak akan membebaskan Para Pihak dari kewajiban untuk melakukan penyelesaian berdasarkan Perjanjian, ganti rugi atas kerusakan, dan kewajiban lainnya yang ditetapkan oleh hukum yang berlaku dan Perjanjian ini.

11.4. Apabila tidak ada permohonan pengakhiran dari salah satu Pihak pada akhir masa berlaku yang ditentukan dalam pasal 11.1 Perjanjian, maka Perjanjian akan dianggap diperpanjang untuk jangka waktu yang sama dengan syarat dan ketentuan yang sama, kecuali untuk pasal 6.1 Perjanjian.

11.5. Dalam hal terjadi pengakhiran Perjanjian, terlepas dari alasan pengakhiran, Properti yang dikelola harus dikembalikan kepada Pemilik beserta kunci dan dokumen yang diperlukan oleh Pemilik.

Pasal 12
KERAHASIAAN

12.1. Pemilik setuju dan berjanji untuk menjaga kerahasiaan Perjanjian ini dan semua informasi yang diberikan terkait dengan kesimpulan dan ketentuan Perjanjian ini, serta bisnis Perusahaan secara umum, termasuk kegiatan atau rencana keuangan dan operasional. Perusahaan, pada gilirannya, setuju untuk menjaga kerahasiaan informasi keuangan atau pribadi non-publik dari Pemilik, kecuali jika diperlukan untuk memenuhi persyaratan Perjanjian ini atau ketika diungkapkan sesuai dengan permintaan pengadilan, proses administratif atau sesuai dengan hukum atau peraturan yang berlaku. Jika permintaan pengungkapan diterima, pihak yang menerima permintaan tersebut harus segera memberi tahu pihak lain kecuali tindakan tersebut dilarang oleh hukum atau peraturan yang berlaku.



Article 13
ADDITIONAL TERMS

13.1. In everything else not stipulated by this Agreement, the Parties shall be guided by the current legislation of Indonesia.

13.2. This Agreement is made in 2 (two) copies, each having equal legal force, with 1 (one) copy designated for each Party.

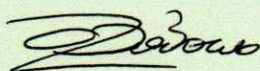
13.3. After the conclusion of this Agreement, all previous agreements between the Parties (both written and verbal) shall become null and void.

13.4. All notices and communications under the Agreement shall be sent by the Parties to each other in writing by e-mail or messengers.

13.5. This Agreement shall be subject to execution and binding on the successors and authorized representatives of each of the Parties.

13.6. If any provisions in this Agreement are deemed invalid or unenforceable under the applicable laws of Indonesia, the Agreement will be considered null and void. If there are provisions in this Agreement that cannot be enforced by the Parties but are in accordance with the applicable laws of Indonesia, the remaining provisions shall remain fully valid and binding on the Parties. Any necessary amendments shall be made by agreement of the Parties, provided that such amendments do not violate the provisions of Article 1320 of the Indonesian Civil Code regarding the valid terms of the Agreement.

13.7. The Parties hereby waive the requirement to obtain judicial authorization before terminating this Agreement, the Lease Agreement, or any other related agreement or any part thereof, pursuant to Article 1266 of the Indonesian Civil Code. The Parties also waive Article 1267 of the Indonesian Civil Code to the extent that this Article precludes the right to obtain a court order for specific performance or for an award of damages.



Pasal 13
KETENTUAN LAIN

13.1. Dalam semua hal lain yang tidak diatur dalam Perjanjian ini, Para Pihak akan diatur oleh hukum yang berlaku di Indonesia.

13.2. Perjanjian ini dibuat dalam 2 (Dua) rangkap yang memiliki kekuatan hukum yang sama, 1 (Satu) untuk masing-masing Pihak.

13.3. Setelah ditandatanganinya Perjanjian ini, semua perjanjian sebelumnya antara Para Pihak (baik tertulis maupun lisan) menjadi batal demi hukum.

13.4. Seluruh pemberitahuan dan komunikasi berdasarkan Perjanjian akan dikirimkan oleh Para Pihak kepada satu sama lain secara tertulis melalui e-mail atau kurir.

13.5. Perjanjian ini dapat diberlakukan dan mengikat para penerus dan perwakilan resmi dari masing-masing Pihak.

13.6. Apabila terdapat ketentuan dalam Perjanjian ini yang dianggap tidak sah atau tidak dapat diterapkan sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia, maka Perjanjian akan menjadi batal demi hukum. Jika terdapat ketentuan dalam Perjanjian ini terdapat ketentuan yang tidak dapat dipenuhi oleh Pihak namun sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia, maka ketentuan yang lain akan tetap berlaku sepenuhnya dan mengikat Para Pihak dan akan diadakan perubahan atas ketentuan tersebut berdasarkan kesepakatan Para Pihak sepanjang hal tersebut tidak melanggar ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata Indonesia tentang syarat sah Perjanjian.

13.7. Para Pihak dengan ini mengesampingkan segala persyaratan untuk persetujuan pengadilan sebelum pengakhiran Perjanjian ini, Perjanjian Sewa Menyewa atau perjanjian terkait lainnya, atau bagian daripadanya, berdasarkan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. Para Pihak selanjutnya mengesampingkan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang Pasal tersebut menghalangi hak untuk mendapatkan perintah pengadilan untuk untuk mendapatkan perintah pengadilan untuk pelaksanaan atau pemberian ganti rugi.



Article 14/Pasal 14
ADDRESSES, DETAILS AND SIGNATURES OF THE PARTIES /
ALAMAT, RINCIAN, DAN TANDA TANGAN PARA PIHAK

Company/ Perusahaan:

PT BALI INVEST VILLA

Address/ Alamat: Jalan Pemelisan Agung, Br. Berawa
No.77 Tibubeneng, Kuta Utara, Badung, Bali, Indonesia

Registration number /NIB: 2308230128265

Taxpayer number /NPWP: 50.099.506.3-906.000

Phone / Telepon: +62-8888-8888-77

E-mail address /Alamat email:

villa@baliinvestclub.com

Owner /Pemilik:

BINARYX BALI ASSET 5 DAO LLC

Address / Alamat: 30 N Gould St Ste R
Sheridan, WY 82801

Passport details / Detail paspor: FJ22551 (date of expiry
/ berlaku sampai dengan - 12-10-2027)

E-mail address/Alamat email: accounts@binaryx.com

Position/Judul: Director/Direktur



Naemi Kuku Yowa
(signature/ tanda tangan)

Signature date / tanggal penandatanganan:
01.01.2025

Position/Judul: Director/Direktur



Andrii Fedosov
(signature/ tanda tangan)

Signature date / tanggal penandatanganan:
01.01.2025