



Unit Marketing and Management Agreement

Perjanjian Pemasaran dan Pengelolaan Unit

OXO Hospitality Management

Ecoverse by OXO

OHM.AFV.26071.75

May 15, 2026

PT. OXO Hospitality Management
<https://more.oxoliving.com>

P +62 8113 800 075
E legal-ohm@oxoliving.com

Gg. Jalak VIB No.4, Tibubeneng, Kec. Kuta Utara,
Kabupaten Badung, Bali 80361, Indonesia

This “Unit Management Agreement” (the “Agreement”) is executed on the “Agreement Execution Date” between the “Owner” and the “Manager” who hereby establish a binding agreement for a Property as follows.

Both the Owner and the Manager altogether are hereinafter referred to as the “Parties”, or severally as the “Party”.

Agreement Execution Date

Tanggal Perjanjian

Owner
Pemilik

Name>Nama:

Registration number/Nomor
Registrasi:
Address/ Alamat:

Notice Address/ Alamat
Pemberitahuan Pemilik
Email/ Surel:

Telephone/Telepon:

Manager
Manajer

Name>Nama:

Address/Alamat:

Email/ Surel:

Telephone/ Telepon:

Property Name/ Nama Properti

Property Address/ Alamat Properti:

Unit Category/ Kategori Unit:

Unit Name/ Nama Unit:

Unit Size/ Ukuran Unit

Initial Term/ Jangka Waktu Awal:

Renewal Term/ Jangka Waktu Perpanjangan:

Perjanjian "Unit Management Agreement" (selanjutnya disebut "Perjanjian") ini dibuat pada "Tanggal Pelaksanaan Perjanjian" antara "Pemilik" dan "Manajer" yang dengan ini menetapkan perjanjian yang mengikat untuk Properti sebagai berikut.

Pemilik dan Manajer secara bersama-sama selanjutnya disebut sebagai “Para Pihak”, atau secara terpisah sebagai “Pihak”.

May 15, 2026

15 Mei 2026

PT Binaryx Protocol Indonesia

AHU-0003810.AH.01.01.TAHUN 2023

Jln. Sunset Road no. 819, Bali Ruko Sunset
Indah II no. 10, Kuta, Badung, Bali 80361
Jln. Sunset Road no. 819, Bali Ruko Sunset
Indah II no. 10, Kuta, Badung, Bali 80361

am@binaryx.com

081237497339

PT. OXO Hospitality Management

Gg. Jalak VIB. Desa Tibubeneng, Kecamatan
Kuta Utara, Kabupaten Badung

legal-ohm@oxoliving.com

+62 8113 800 075

ECOVERSE Resort & Residences

Jl. Pantai Nyanyi, Braban, Kec. Kediri, Kabupaten
Tabanan, Bali
SUITE TYPE 02

3205

46 m²

10 years

5 years (automatic unless terminated)

1. Recitals

- 1.1. WHEREAS, the Owner is the lawful holder of legal rights to the Unit located within the Property and desires to engage the Manager to provide comprehensive property marketing and management services in respect of the Unit;
- 1.2. WHEREAS, the Manager possesses the requisite expertise, resources, and operational capacity to provide professional property management services, including but not limited to commercial management, bespoke management services for owner-occupiers, facilitation of personal use by the Owner, and full commercial management on behalf of the Owner;
- 1.3. WHEREAS, the Owner wishes to appoint the Manager to provide the Services (as hereinafter defined) and the Manager agrees to provide such Services in accordance with the terms and conditions set forth in this Agreement including its appendices;
- 1.4. NOW, THEREFORE, in consideration of the mutual covenants, agreements, and undertakings contained herein, and for other good and valuable consideration, the receipt and sufficiency of which are hereby acknowledged, the Parties agree as follows:

2. Definitions

- 2.1. **The Owner** is the party lawfully registered as the legal rights holder of the Unit and a signatory to this Agreement, including its lawful successors.
- 2.2. **The Owners** means the parties collectively registered as the lawful holders of legal rights to the Unit and signatories to this Agreement, including their respective lawful successors and assigns.
- 2.3. **The Manager** is the party appointed under this Agreement to manage the Unit on behalf of the Owner, including any associated affiliate.
- 2.4. **The Agreement** means this Unit Marketing and Management Agreement, including all schedules, commercial tables, and any written amendments agreed by the Parties.

1. Latar Belakang

- 1.1. BAHWA, Pemilik adalah pemegang hak yang sah atas Unit yang terletak dalam Properti dan bermaksud untuk menunjuk Manajer untuk memberikan layanan pemasaran dan pengelolaan Unit secara komprehensif sehubungan dengan Unit tersebut;
- 1.2. BAHWA, Manajer memiliki keahlian, sumber daya, dan kapasitas operasional yang diperlukan untuk menyediakan layanan pengelolaan properti secara profesional, termasuk namun tidak terbatas pada pengelolaan komersial, layanan pengelolaan khusus bagi pemilik yang menempati sendiri, fasilitasi penggunaan pribadi oleh Pemilik, serta pengelolaan komersial penuh atas nama Pemilik;
- 1.3. BAHWA, Pemilik bermaksud untuk menunjuk Manajer guna memberikan Layanan (sebagaimana didefinisikan selanjutnya) dan Pengelola setuju untuk memberikan Layanan tersebut sesuai dengan syarat dan ketentuan yang diatur dalam Perjanjian ini dan lampiran-lampirannya;
- 1.4. MAKA OLEH KARENA ITU, dengan mempertimbangkan janji-janji, kesepakatan, dan perikatan timbal balik yang tercantum di dalamnya, serta untuk pertimbangan lain yang sah dan bernilai, yang penerimaan dan kecukupannya dengan ini diakui, Para Pihak sepakat sebagai berikut:

2. Definisi

- 2.1. **Pemilik** adalah pihak yang secara sah terdaftar sebagai pemegang hak atas Unit dan merupakan penandatanganan Perjanjian ini, termasuk para penerusnya yang sah.
- 2.2. **Para Pemilik** berarti para pihak yang secara bersama-sama terdaftar sebagai pemegang sah hak atas Unit dan sebagai penandatanganan Perjanjian ini, termasuk masing-masing penerus dan pihak yang menerima pengalihan haknya yang sah.
- 2.3. **Manajer** adalah pihak yang ditunjuk berdasarkan Perjanjian ini untuk mengelola Unit atas nama Pemilik, termasuk setiap afiliasinya.
- 2.4. **Perjanjian** adalah Perjanjian Pemasaran dan Pengelolaan Unit ini, termasuk seluruh lampiran, tabel komersial, dan setiap perubahan tertulis yang disepakati oleh Para Pihak.

- | | |
|--|--|
| <p>2.5. A Property is a real estate consisting of one or more Units and related shared assets and Public Areas, managed under a unified operational, legal, and accounting framework.</p> | <p>2.5. Properti adalah suatu real estat yang terdiri atas satu atau lebih Unit serta aset bersama dan Area Publik terkait, yang dikelola dalam satu kerangka operasional, hukum, dan akuntansi yang terpadu.</p> |
| <p>2.6. A Unit is a transferable and monetizable set of rights within the Property, granting exclusive use, ownership, or commercial benefits of a defined space, together with shared use of common assets and areas under a single operational and accounting system.</p> | <p>2.6. Unit adalah suatu kumpulan hak dalam Properti yang dapat dialihkan dan dimonetisasi, yang memberikan hak penggunaan eksklusif, kepemilikan, atau manfaat komersial atas suatu ruang tertentu, beserta hak penggunaan bersama atas aset dan area umum dalam satu sistem operasional dan akuntansi yang terpadu.</p> |
| <p>2.7. Unit Category means a grouping of Units within a Property that share similar characteristics and are marketed, advertised, and offered to guests at the same rental rate.</p> | <p>2.7. Kategori Unit adalah pengelompokan Unit dalam suatu Properti yang memiliki karakteristik serupa dan dipasarkan, diiklankan, serta ditawarkan kepada tamu dengan tarif sewa yang sama.</p> |
| <p>2.8. FF&E (Furniture, Fixtures & Equipment) refers to movable items that are not permanently attached to a building but are essential for its operation, such as furniture, lighting, appliances, artwork, and other equipment. In real estate and hospitality, FF&E is typically budgeted separately and depreciated over time.</p> | <p>2.8. FF&E (Furniture, Fixtures & Equipment) adalah barang-barang bergerak yang tidak melekat secara permanen pada bangunan, namun penting untuk operasionalnya, seperti furnitur, pencahayaan, peralatan, karya seni, dan perlengkapan lainnya. Dalam sektor real estat dan perhotelan, FF&E biasanya dianggarkan secara terpisah dan disusutkan seiring waktu.</p> |
| <p>2.9. Public Areas are all communal areas within the Property accessible to residents, guests, or authorized personnel, including facilities and infrastructure.</p> | <p>2.9. Area Publik adalah seluruh area bersama dalam Properti yang dapat diakses oleh penghuni, tamu, atau personel yang berwenang, termasuk fasilitas dan infrastruktur.</p> |
| <p>2.10. Pooling System means a commercial management arrangement under which revenue generated from the rental and related commercial activities of the Unit is pooled together with revenues from other Units participating in the same commercial program and, after deduction of applicable operational costs, management fees, Owner usage, and other charges in accordance with this Agreement, is distributed to each Owner in accordance with the Distribution Schedule set out in this Agreement and its appendices.</p> | <p>2.10. Sistem Pooling adalah suatu skema pengelolaan komersial berdasarkan mana pendapatan yang dihasilkan dari penyewaan dan kegiatan komersial terkait atas Unit digabungkan dengan pendapatan dari Unit lain yang berpartisipasi dalam program komersial yang sama dan, setelah dikurangi biaya operasional yang berlaku, biaya pengelolaan, penggunaan oleh Pemilik, serta biaya lainnya sesuai dengan Perjanjian ini, didistribusikan kepada masing-masing Pemilik sesuai dengan Jadwal Distribusi sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini dan lampiran-lampirannya.</p> |
| <p>2.11. Short Stay Program is the use of the Property for short-term guest accommodation (30 or less than 30 nights).</p> | <p>2.11. Program Sewa Jangka Pendek adalah penggunaan Properti untuk akomodasi tamu jangka pendek (30 malam atau kurang dari 30 malam).</p> |
| <p>2.12. Long Term Rental Program is the use of the Property for medium or long-term leasing (30 nights or more).</p> | <p>2.12. Program Sewa Jangka Panjang adalah penggunaan Properti untuk penyewaan jangka menengah atau jangka panjang (30 hari atau lebih).</p> |

- | | |
|--|---|
| <p>2.13. Owner Stays are periods (up to 90 nights) when the Owner uses the Property for personal occupancy while the Unit remains enrolled in the Pooling System.</p> | <p>2.13. Masa Tinggal Pemilik adalah periode (hingga 90 malam) ketika Pemilik menggunakan Properti untuk hunian pribadi sementara Unit tetap terdaftar dalam Sistem Pooling.</p> |
| <p>2.14. Self-Use Program is the use of the Property by the Owner for personal occupancy for extended periods (90 nights or more), outside of the rental Pooling System.</p> | <p>2.14. Program Penggunaan Pribadi adalah penggunaan Properti oleh Pemilik untuk hunian pribadi dalam jangka waktu yang diperpanjang (90 malam atau lebih), di luar Sistem Pooling sewa.</p> |
| <p>2.15. Gross Operating Revenue means all amounts paid by guests or tenants for use of the Unit Category prior to any deductions, including government taxes, agent fees, service charges, operational costs or other charges.</p> | <p>2.15. Pendapatan Operasional Bruto adalah seluruh jumlah yang dibayarkan oleh tamu atau penyewa atas penggunaan Kategori Unit sebelum dilakukan pengurangan apa pun, termasuk pajak pemerintah, biaya agen, biaya layanan, biaya operasional atau biaya lainnya.</p> |
| <p>2.16. Government Tax (PB1) means the regional hotel and accommodation tax imposed on the commercial accommodation activities of the Property, which shall be administered, collected, and remitted by the Manager in accordance with applicable regional tax laws and regulations.</p> | <p>2.16. Pajak Pemerintah (PB1) adalah pajak daerah atas hotel dan akomodasi yang dikenakan atas kegiatan akomodasi komersial Properti, yang akan dikelola, dipungut, dan disetorkan oleh Manajer sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah yang berlaku.</p> |
| <p>2.17. Agent Fees means any commissions, booking fees, referral fees, or other charges payable to third-party agents, online travel agencies, booking platforms, or intermediaries in respect of reservations or bookings for the Property.</p> | <p>2.17. Biaya Agen adalah setiap komisi, biaya pemesanan, biaya rujukan, atau biaya lainnya yang terutang kepada agen pihak ketiga, agen perjalanan daring, platform pemesanan, atau perantara sehubungan dengan reservasi atau pemesanan atas Properti.</p> |
| <p>2.18. Service Charge means a percentage of Gross Operating Revenue imposed on guests in accordance with Regulation of the Minister of Manpower of the Republic of Indonesia No. 7 of 2016. The Service Charge shall be collected by the Manager on behalf of the Owner as part of the pricing structure and shall be distributed exclusively to personnel employed by the Manager in accordance with applicable laws and regulations. For the avoidance of doubt, the Service Charge shall not constitute revenue of the Manager or the Owner.</p> | <p>2.18. Biaya Layanan adalah persentase dari Pendapatan Operasional Bruto yang dikenakan kepada tamu sesuai dengan Peraturan Menteri Ketenagakerjaan Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2016. Biaya Layanan tersebut dipungut oleh Manajer atas nama Pemilik sebagai bagian dari struktur harga dan didistribusikan secara eksklusif kepada personel yang dipekerjakan oleh Manajer sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk menghindari keraguan, Biaya Layanan bukan merupakan pendapatan Manajer maupun Pemilik.</p> |
| <p>2.19. Net Operating Revenue means Gross Operating Revenue after deduction of: (i) Government Tax (PB1); (ii) Agent Fees; (iii) Service Charge.</p> | <p>2.19. Pendapatan Operasional Bersih adalah Pendapatan Operasional Bruto setelah dikurangi: (i) Pajak Pemerintah (PB1); (ii) Biaya Agen; dan (iii) Biaya Layanan.</p> |
| <p>2.20. Departmental Expenses means the direct operating expenses of each revenue-generating department of the Property e.g. including rooms, food and beverages (F&B), minor operating departments (MOD), and other including manpower costs, cost of sales, and operating supplies.</p> | <p>2.20. Biaya Departemental berarti biaya operasional langsung dari setiap departemen penghasil pendapatan di Properti, misalnya termasuk kamar, makanan dan minuman (F&B), MOD (departemen operasional pendukung), dan lainnya termasuk biaya tenaga kerja, biaya penjualan, dan perlengkapan operasional.</p> |

- 2.21. **Undistributed Operating Expenses** means a charge applied at the Property level that is not directly attributable to any single revenue-generating department of the Property, including General and Administration, Sales and Marketing, Information Technology, HR, POMEK and utilities.
- 2.21. **Biaya Operasional Tidak Terdistribusi** berarti biaya yang dikenakan di tingkat Properti yang tidak dapat diatribusikan secara langsung kepada departemen penghasil pendapatan tunggal mana pun dari Properti tersebut, termasuk Administrasi Umum, Penjualan dan Pemasaran, Teknologi Informasi, SDM, POMEK, dan utilitas.
- 2.22. **Gross Operating Profit or "GOP"** means the total Net Operating Revenue of the Property less (i) Departmental Expenses and (ii) Undistributed Operating Expenses.
- 2.22. **Laba Operasional Kotor atau "GOP"** berarti total Pendapatan Operasional Bersih Properti dikurangi (i) Biaya Departemen dan (ii) Biaya Operasional yang Tidak Didistribusikan.
- 2.23. **Management Fee** means the base fee payable to the Manager for the provision of property management services, calculated as a percentage of the Net Operating Revenue.
- 2.23. **Biaya Pengelolaan** adalah imbalan dasar yang terutang kepada Manajer atas penyediaan layanan pengelolaan properti, yang dihitung sebagai persentase dari Pendapatan Operasional Bersih.
- 2.24. **Incentive Fee** means the performance-based fee payable to the Manager, calculated as a percentage of Gross Operating Profit exceeding an agreed threshold or hurdle, as specified in this Agreement.
- 2.24. **Biaya Insentif** adalah imbalan berbasis kinerja yang terutang kepada Manajer, yang dihitung sebagai persentase dari Laba Operasional Bruto yang melebihi ambang batas atau target yang disepakati sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian ini.
- 2.25. **Profit after Management Fees** means Earnings Before Non-operating Income and Expenses, calculated from Gross Operating Profit (GOP) less all applicable management and incentive fees.
- 2.25. **Laba Setelah Biaya Manajemen** berarti laba sebelum Pendapatan dan Beban Non-Operasional, yang dihitung dari Gross Operating Profit (GOP) setelah dikurangi seluruh biaya manajemen dan biaya insentif yang berlaku.
- 2.26. **Non-Operating Income and Expenses** means any income or expenses that are not derived from or directly related to the day-to-day operations of the property, including but not limited to any income not part of normal operations, property taxes, insurance costs, and other owner-related expenses, including personal owner stays, owner-incurred expenses, and any expenditures funded through sinking funds, capital reserves, or FF&E reserves.
- 2.26. **Pendapatan dan Beban Non-Operasional** berarti setiap pendapatan atau beban yang tidak berasal dari atau tidak secara langsung terkait dengan kegiatan operasional sehari-hari properti, termasuk namun tidak terbatas pada pendapatan yang bukan merupakan bagian dari operasi normal, pajak properti, biaya asuransi, serta biaya lain yang terkait dengan pemilik, termasuk penggunaan pribadi oleh pemilik, biaya yang dikeluarkan oleh pemilik, dan setiap pengeluaran yang didanai melalui dana sinking fund, cadangan modal, atau cadangan FF&E.
- 2.27. **Sinking Fund:** A sinking fund is a reserve of money set aside for the Property to cover future capital expenditures, major repairs, or replacement of assets. In property management, it ensures funds are available for long-term maintenance or upgrades of the Property without requiring sudden large contributions from the Owners.
- 2.27. **Dana Cadangan** adalah sejumlah dana yang disisihkan untuk Properti guna membiayai pengeluaran modal di masa mendatang, perbaikan besar, atau penggantian aset. Dalam pengelolaan properti, dana ini memastikan ketersediaan dana untuk pemeliharaan jangka panjang atau peningkatan Properti tanpa memerlukan kontribusi besar secara mendadak dari Para Pemilik.
- 2.28. **FF&E Reserve** means a dedicated reserve set aside by the operator to cover the periodic replacement, upgrade, or refurbishment of Furniture, Fixtures, and Equipment used in the
- 2.28. **Cadangan FF&E** adalah dana khusus yang disisihkan oleh pengelola untuk membiayai penggantian, peningkatan, atau peremajaan Furniture, Fixtures, dan Equipment secara

daily operation of the Unit.

berkala yang digunakan dalam operasional harian Unit.

2.29. **CapEx Threshold** means the accumulated and available balance of the Sinking Fund and FF&E Reserve at the time the relevant expenditure is proposed. Any single capital expenditure, or series of related capital expenditures, that would exceed the available balance of the Sinking Fund and FF&E Reserve at the time of such expenditure shall require the Owner's prior written approval.

2.29. **Ambang Batas CapEx**, berarti saldo kumulatif dan tersedia dari Dana Pelunasan dan Cadangan FF&E pada saat pengeluaran terkait diusulkan. Setiap pengeluaran modal tunggal, atau serangkaian pengeluaran modal terkait, yang akan melebihi saldo tersedia dari Dana Pelunasan dan Cadangan FF&E pada saat pengeluaran tersebut memerlukan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pemilik.

2.30. **Owner Distributions** means the amounts distributable to the Owner in accordance with the Distribution Schedule set out in this Agreement, calculated as Profit After Management Fees after the deduction of any non-operating income or expenses.

2.30. **Distribusi Pemilik** adalah jumlah yang dapat dibagikan kepada Pemilik sesuai dengan Jadwal Distribusi sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini, yang dihitung sebagai Laba Setelah Biaya Manajemen setelah dikurangi pendapatan atau pengeluaran non-operasional.

2.31. **Unit Revenue** means the portion of Net Operating Revenue allocated to an individual Unit for a given accounting period, as reflected in the Owner's statement, calculated on a **pro-rata basis within the same unit category** (for example, one-bedroom units or two-bedroom units), by reference to (i) the total number of days in the relevant period, (ii) the total number of days sold by all units within that category participating in the Pooling System during that period, and (iii) the number of days during which the Owner's Unit was occupied by the Owner and therefore not contributed to the rental Pooling System. The detailed calculation methodology is set out in **Appendix 1**.

2.31. **Pendapatan Unit** adalah bagian dari Pendapatan Operasional Bersih yang dialokasikan ke masing-masing Unit untuk periode akuntansi tertentu, sebagaimana tercermin dalam laporan Pemilik, yang dihitung secara **pro-rata dalam kategori unit yang sama** (misalnya, unit satu kamar tidur atau dua kamar tidur), dengan memperhitungkan: (i) total jumlah hari dalam periode terkait, (ii) total jumlah hari yang disewakan oleh seluruh unit dalam kategori tersebut yang berpartisipasi dalam Sistem Pooling selama periode tersebut, dan (iii) jumlah hari di mana Unit Pemilik digunakan oleh Pemilik sehingga tidak berkontribusi pada Sistem Pooling penyewaan. Metodologi perhitungan rinci diatur dalam **Lampiran 1**.

2.32. **Unit Costs** means the portion of **Departmental Expenses** and **Undistributed Operating Expenses** attributable to a specific Unit for a given accounting period, as reflected in the Owner's statement, calculated at the **Property level** using a system-based allocation methodology applied consistently by the Manager. Unit Costs are determined by reference to objective allocation variables, including **relative unit size (square meters)**, **utilization**, and **revenue contribution**, with different variables applied to different types of costs as appropriate. An example calculation methodology is set out in **Appendix 1**.

2.32. **Biaya Unit** adalah bagian dari **Biaya Departemental** dan **Biaya Operasional Tidak Terdistribusi** yang dapat dialokasikan kepada Unit tertentu untuk suatu periode akuntansi tertentu, sebagaimana tercermin dalam Laporan Pemilik, yang dihitung pada **tingkat Properti** dengan menggunakan metodologi alokasi berbasis sistem yang diterapkan secara konsisten oleh Manajer. Biaya Unit ditentukan dengan mengacu pada variabel alokasi yang objektif, termasuk **ukuran relatif Unit (meter persegi)**, **tingkat pemanfaatan**, dan kontribusi pendapatan, dengan penerapan variabel yang berbeda untuk jenis biaya yang berbeda sebagaimana relevan. Contoh metodologi perhitungan diatur dalam **Lampiran 1**.

- 2.33. **Performance Plan** means an annual plan prepared and presented by the Manager to the Owner for the following calendar year outlining high-level operational and commercial strategies including target performance indicators, Occupancy Rate, Best Available Rate (BAR), Gross Operating Profit (GOP), projected annual revenue, and Owner Distributions.
- 2.33. **Rencana Kinerja** adalah rencana tahunan yang disusun dan disampaikan oleh Manajer kepada Pemilik untuk tahun kalender berikutnya, yang memuat strategi operasional dan komersial tingkat tinggi, termasuk indikator kinerja target, Tingkat Hunian, Tarif Terbaik yang Tersedia (BAR), Laba Operasional Bruto (GOP), proyeksi pendapatan tahunan, serta Distribusi kepada Pemilik.
- 2.34. **Performance Test** means, in respect of any stabilized property that has been in operation by the Manager for a minimum of 18 months, an evaluation of the Performance Plan execution for the given period against the prevailing market conditions at the time of testing, whereby the Performance Test passes if it achieves 90% or more of the market performance and fails if it achieves less than 90% of the market performance.
- 2.34. **Performance Test** berarti, sehubungan dengan setiap Properti yang telah stabil dan dioperasikan oleh Manajer selama minimal 18 bulan, suatu evaluasi terhadap eksekusi Rencana Kinerja pada periode berjalan dibandingkan dengan kondisi pasar yang berlaku pada saat pengujian, di mana Rencana Kinerja dinyatakan lulus apabila mencapai 90% atau lebih dari kinerja pasar, dan dinyatakan gagal apabila mencapai kurang dari 90% dari kinerja pasar.
- 2.35. **Handover Date** means the date on which the Owner delivers and the Manager accepts the Unit in a condition ready for management and operational preparation, as evidenced by the execution (signature) by both Parties of a written handover and acceptance deed ("Handover Act" / *Berita Acara Serah Terima*) confirming, at a minimum: (i) the handover date; (ii) the condition of the Unit; (iii) keys/access devices and access codes handed over; (iv) utilities status (including meter readings where applicable); and (v) inventory of FF&E and operating equipment. If the Handover Act is not signed by the Owner for any reason, the Handover Date shall be deemed to occur on the date the Manager confirms in writing that the Unit has been delivered and accepted in a condition ready for management and operational preparation, including possession of access, utilities readiness, and operational control.
- 2.35. **Tanggal Serah Terima** adalah tanggal di mana Pemilik menyerahkan dan Manajer menerima Unit dalam kondisi siap untuk pengelolaan dan persiapan operasional, yang dibuktikan melalui penandatanganan oleh kedua Pihak atas dokumen serah terima tertulis ("*Berita Acara Serah Terima / Handover Act*") yang paling tidak memuat: (i) tanggal serah terima; (ii) kondisi Unit; (iii) penyerahan kunci/perangkat akses dan kode akses; (iv) status utilitas (termasuk pembacaan meter jika berlaku); dan (v) inventaris FF&E dan peralatan operasional. Jika Berita Acara Serah Terima tidak ditandatangani oleh Pemilik karena alasan apa pun, Tanggal Serah Terima dianggap terjadi pada tanggal Manajer mengonfirmasi secara tertulis bahwa Unit telah diserahkan dan diterima dalam kondisi siap untuk pengelolaan dan persiapan operasional, termasuk penguasaan akses, kesiapan utilitas, dan pengendalian operasional.
- 2.36. **Operational Start Date** means the date on which the Manager commences commercial and/or operational activities for the Unit.
- 2.36. **Tanggal Mulai Operasional** adalah tanggal di mana Manajer memulai kegiatan komersial dan/atau operasional untuk Unit.
- 2.37. **Operational End Date** means the date the Manager ceases all commercial or operational activities for the Unit.
- 2.37. **Tanggal Berakhir Operasional** adalah tanggal di mana Manajer menghentikan seluruh kegiatan komersial atau operasional untuk Unit.
- 2.38. **Return Date** means date the Manager returns the Unit to the Owner in a condition consistent with fair wear and tear, and in accordance with the standards outlined in this Agreement.
- 2.38. **Tanggal Pengembalian** adalah tanggal di mana Manajer mengembalikan Unit kepada Pemilik dalam kondisi yang sesuai dengan keausan wajar dan sesuai dengan standar yang diatur dalam Perjanjian ini.
- 2.39. **Estate Management Agreement** means the separate agreement entered into between the
- 2.39. **Perjanjian Pengelolaan Estat** adalah perjanjian terpisah yang dibuat antara Para

relevant parties governing the provision of estate management services in respect of the Property in which the Unit is located. Such services shall include, without limitation, the management, maintenance, and operation of common and public areas within the estate, including landscaping, and other related services, as more fully set out in the Estate Management Agreement. The Estate Management Agreement shall be consistent with, and complementary to, this Agreement.

Pihak terkait untuk mengatur pemberian layanan pengelolaan kawasan atas kawasan Properti tempat Unit berada. Layanan tersebut mencakup, tanpa terbatas pada, pengelolaan, pemeliharaan, dan operasional area bersama dan publik dalam kawasan, termasuk tata taman, serta layanan terkait lainnya, sebagaimana diatur lebih rinci dalam Perjanjian Pengelolaan Kawasan. Perjanjian Pengelolaan Kawasan harus sejalan dengan dan bersifat pelengkap terhadap Perjanjian ini.

2.40. **USALI** means The Uniform System of Accounts for the Lodging Industry, a globally recognized hospitality accounting standard utilised by the Manager as an international guide to provide standardized formats and compliance for classifying, recording, and reporting financial performance in lodging and hotel operations.

2.40. **USALI** adalah The Uniform System of Accounts for the Lodging Industry, standar akuntansi perhotelan yang digunakan oleh Manajer sebagai panduan internasional untuk menyediakan format standar dan kepatuhan untuk mengklasifikasikan, mencatat, dan melaporkan kinerja keuangan dalam operasional penginapan dan hotel.

3. Term

3.1. This Agreement shall take effect on the date both Parties sign and accept The Property for management (the "Effective Date"). This Agreement shall remain valid for a minimum period of the Initial Term and shall be automatically extended for the Renewal Term unless terminated in accordance with this Agreement.

3.2. If the Owner intends to sell or otherwise transfer the Property, the Owner shall notify the Manager in writing at least thirty (30) days prior to the proposed sale or transfer. The sale or transfer of the Property shall not, of itself, terminate this Agreement, and this Agreement shall continue to apply to the Property and bind any purchaser or transferee, unless the Manager agrees otherwise.

3.3. Upon termination in connection with a sale, assignment of rights, or any other form of transfer to a third party, all outstanding fees, costs, and amounts due to the Manager shall be settled in full as a condition precedent to the effective date of such termination. Correspondingly, the Manager shall ensure the orderly transfer of all records, documents, and operational matters to the Owner or its designated successor within a reasonable period following receipt of such payment. Each party shall remain responsible for its respective obligations accrued prior to the effective date of termination.

3. Jangka Waktu

3.1. Perjanjian ini mulai berlaku pada tanggal kedua Pihak menandatangani dan menerima Properti untuk pengelolaan (selanjutnya disebut "Tanggal Efektif"). Perjanjian ini akan tetap berlaku untuk jangka waktu minimum Masa Awal dan akan diperpanjang secara otomatis untuk Masa Perpanjangan kecuali dihentikan sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian ini.

3.2. Jika Pemilik bermaksud untuk menjual atau mentransfer Properti, Pemilik harus memberitahukan Manajer secara tertulis paling lambat tiga puluh (30) hari sebelum rencana penjualan atau transfer. Penjualan atau transfer Properti itu sendiri tidak secara otomatis mengakhiri Perjanjian ini, dan Perjanjian ini tetap berlaku atas Properti serta mengikat setiap pembeli atau penerima hak, kecuali disetujui lain oleh Manajer.

3.3. Dalam hal pengakhiran sehubungan dengan penjualan, pengalihan hak, atau segala bentuk pemindahtanganan kepada pihak ketiga, seluruh biaya, ongkos, dan jumlah terutang kepada Manajer wajib dilunasi secara penuh sebagai syarat berlakunya pengakhiran tersebut. Sebaliknya, Manajer wajib memastikan penyerahan seluruh catatan, dokumen, dan hal-hal operasional kepada Pemilik atau pihak penerus yang ditunjuk dalam jangka waktu yang wajar setelah diterimanya pembayaran tersebut. Masing-masing pihak tetap bertanggung jawab atas kewajibannya yang timbul sebelum tanggal efektif pengakhiran.

- 3.4. Subject to the Manager's written agreement, the Manager shall use commercially reasonable efforts to assist with an orderly transition to the purchaser during an agreed transition period.

- 3.4. Dengan persetujuan tertulis Manajer, Manajer akan menggunakan upaya yang wajar secara komersial untuk membantu proses transisi yang tertib kepada pembeli selama periode transisi yang disepakati.

4. Property Marketing and Management Service

- 4.1. The Unit and the Property shall be managed exclusively by the Manager or its affiliates in accordance with industry best practices and in a commercially reasonable manner. The Manager shall provide, either directly or through its affiliates, all property marketing and management services customarily associated with the operation of the Property, including branding, marketing, revenue management, cleaning, maintenance, landscaping, security, guest services, staffing recruitment and coordination, procurement of supplies, financial administration, and owner communication and reporting.

- 4.2. The Owner and the Manager acknowledge and agree that estate management services shall be governed by a separate Estate Management Agreement.

- 4.3. If estate management services (including access, security, utilities, or common area services) are required for the operation of the Property or the Unit under this Agreement, the Manager's obligation to commence the Services or the Operational Start Date is conditional upon the Owner either: (i) entering into and complying with the relevant Estate Management Agreement; or (ii) confirming that the Unit is already subject to a binding estate management framework and providing reasonable evidence if requested. If such arrangements are not in place or complied with, the Manager may defer or suspend the affected Services until compliance is achieved, and any resulting delay or suspension shall not constitute a breach of this Agreement by the Manager.

4. Layanan Pemasaran dan Pengelolaan Properti

- 4.1. Unit dan Properti akan dikelola secara eksklusif oleh Manajer atau afiliasinya sesuai dengan praktik terbaik industri dan dengan cara yang wajar secara komersial. Manajer akan menyediakan, baik secara langsung maupun melalui afiliasinya, seluruh layanan pemasaran dan pengelolaan properti yang biasanya terkait dengan operasional Properti, termasuk branding, pemasaran, manajemen pendapatan, pembersihan, pemeliharaan, tata taman, keamanan, layanan tamu, rekrutmen dan koordinasi staf, pengadaan perlengkapan, administrasi keuangan, serta komunikasi dan pelaporan kepada Pemilik.

- 4.2. Pemilik dan Manajer mengakui dan menyetujui bahwa layanan pengelolaan kawasan akan diatur oleh Perjanjian Pengelolaan Kawasan yang terpisah.

- 4.3. Dalam hal layanan pengelolaan properti (termasuk akses, keamanan, utilitas, atau layanan area umum) diperlukan untuk pengoperasian Properti atau Unit berdasarkan Perjanjian ini, kewajiban Manajer untuk memulai Layanan atau Tanggal Mulai Operasional bergantung pada Pemilik: (i) menandatangani dan mematuhi Perjanjian Pengelolaan Properti yang relevan; atau (ii) mengkonfirmasi bahwa Unit tersebut telah tunduk pada kerangka kerja pengelolaan properti yang mengikat dan memberikan bukti yang wajar jika diminta. Jika pengaturan tersebut tidak ada atau tidak dipatuhi, Manajer dapat menunda atau menangguhkan Layanan yang bersangkutan hingga kepatuhan tercapai, dan penundaan atau penangguhan yang terjadi tidak akan dianggap sebagai pelanggaran Perjanjian ini oleh Manajer.

5. Manager's Obligations

- 5.1. **Unit Management.** The Manager shall have the sole and exclusive duty and authority to manage the Unit, supervise and direct the business and affairs associated or related to the daily operation thereof, in particular:

- 5.1.1. Provide all necessary customer and guest services, including timely responses to inquiries, reservation management, check-in and check-out procedures, and the handling of guest

5. Kewajiban Manajer

- 5.1. **Pengelolaan Unit.** Manajer memiliki tugas dan wewenang tunggal dan eksklusif untuk mengelola Unit, mengawasi, dan mengarahkan seluruh kegiatan serta urusan yang terkait dengan operasional harian Unit, secara khusus meliputi:

- 5.1.1. Menyediakan seluruh layanan bagi pelanggan dan tamu yang diperlukan, termasuk menanggapi pertanyaan secara tepat waktu, mengelola reservasi,

concerns or issues during their stay.

prosedur check-in dan check-out, serta menangani keluhan atau masalah tamu selama masa menginap.

- | | |
|--|--|
| <p>5.1.2. Manage the maintenance of the Unit, including regular cleaning and housekeeping, landscaping, pool maintenance, and general upkeep.</p> | <p>5.1.2. Mengatur pemeliharaan Unit dalam kondisi baik, termasuk pembersihan dan housekeeping secara rutin, perawatan taman, pemeliharaan kolam, serta pemeliharaan umum.</p> |
| <p>5.1.3. Manage, order, procure, supervise, and control all goods, materials, supplies, equipment, and services required for the operation, maintenance, repair, and guest amenities of the Unit.</p> | <p>5.1.3. Mengatur, Memesan, mengadakan, mengawasi, dan mengendalikan seluruh barang, material, perlengkapan, peralatan, dan layanan yang diperlukan untuk operasional, pemeliharaan, perbaikan, serta fasilitas tamu di Unit.</p> |
| <p>5.1.4. Ensure that the Unit is maintained and repaired in accordance with the quality standards of the Unit as reasonably determined by the Manager and in line with applicable local requirements.</p> | <p>5.1.4. Memastikan bahwa Unit dipelihara dan diperbaiki sesuai dengan standar kualitas Unit sebagaimana ditentukan secara wajar oleh Manajer dan sejalan dengan ketentuan lokal yang berlaku.</p> |
| <p>5.1.5. Manage and control operating expenses relating to Unit maintenance and guest services and provide regular financial reporting to the Owner in accordance with this Agreement.</p> | <p>5.1.5. Mengelola dan mengendalikan biaya operasional yang terkait dengan pemeliharaan Unit dan layanan tamu serta menyampaikan laporan keuangan secara berkala kepada Pemilik sesuai dengan Perjanjian ini.</p> |
| <p>5.1.6. Negotiate, enter into, administer, and supervise contracts for services, supplies, and works required for the operation of the Unit.</p> | <p>5.1.6. Merundingkan, menandatangani, mengelola, dan mengawasi kontrak layanan, pengadaan, dan pekerjaan yang diperlukan untuk operasional Unit.</p> |
| <p>5.1.7. Execute, for and on behalf of the Owner, such documents and instruments as the Manager reasonably considers necessary or advisable to properly perform its duties under this Agreement, excluding any documents relating to ownership title or financing unless expressly agreed otherwise.</p> | <p>5.1.7. Menandatangani, untuk dan atas nama Pemilik, dokumen dan instrumen yang secara wajar dianggap perlu atau disarankan oleh Manajer untuk melaksanakan tugasnya berdasarkan Perjanjian ini dengan benar, kecuali dokumen yang berkaitan dengan kepemilikan atau pembiayaan, kecuali disepakati lain secara tegas.</p> |
| <p>5.1.8. Manager shall maintain a digital data room or owner portal containing monthly reports, annual budget, annual report and other documents relating to project.</p> | <p>5.1.8. Manajer wajib memelihara ruang data digital atau portal pemilik yang berisi laporan bulanan, anggaran tahunan, laporan tahunan, dan dokumen lain yang berkaitan dengan proyek.</p> |
| <p>5.2. Sales and Marketing. To plan, execute, and manage marketing, promotional, distribution, and sales activities relating to the Property, both online and offline, including but not limited to digital platforms, online travel agents (OTAs), websites, social media, marketing agents, brokers, media visits, influencer stays, and promotional campaigns within reasonable operational limits, provided that such activities do not interfere with ongoing bookings, Unit operations, and/or adversely affect the reputation or commercial</p> | <p>5.2. Penjualan dan Pemasaran. Merencanakan, melaksanakan, dan mengelola kegiatan pemasaran, promosi, distribusi, dan penjualan yang berkaitan dengan Properti, baik secara daring maupun luring, termasuk namun tidak terbatas pada platform digital, agen perjalanan daring (online travel agents/OTA), situs web, media sosial, agen pemasaran, perantara (broker), kunjungan media, penginapan influencer, dan kampanye promosi dalam batas operasional yang wajar,</p> |

standing of the Unit, as well as other distribution channels as determined by the Manager.

dengan ketentuan bahwa kegiatan-kegiatan tersebut tidak mengganggu pemesanan yang sedang berjalan, operasional Unit, dan/atau tidak merugikan reputasi maupun kedudukan komersial Unit, serta saluran distribusi lainnya sebagaimana ditentukan oleh Manajer.

- | | |
|--|--|
| <p>5.3. Accounting and Audit. The Manager shall ensure that all revenues, operating funds, and reserves relating to the Properties under management are held in a dedicated, auditable operating account maintained specifically for this purpose and shall be used solely for the operation, maintenance, and management of the Properties in accordance with this Agreement, and shall be reflected in the monthly Report provided to the Owner. Full transaction records shall be maintained and made available to the Owner upon request, provided that reasonable notice is given. The costs of any audit conducted on the Property account shall be borne by the party initiating such audit.</p> | <p>5.3. Akuntansi dan Audit. Manajer wajib memastikan bahwa seluruh pendapatan, dana operasional, dan cadangan yang berkaitan dengan Properti yang dikelola disimpan dalam rekening operasional khusus yang dapat diaudit dan dipelihara secara khusus untuk tujuan tersebut, serta hanya digunakan untuk pengoperasian, pemeliharaan, dan pengelolaan Properti sesuai dengan Perjanjian ini, dan tercermin dalam Laporan bulanan yang diberikan kepada Pemilik. Catatan transaksi lengkap wajib dipelihara dan disediakan kepada Pemilik atas permintaan, dengan ketentuan bahwa pemberitahuan yang wajar diberikan. Biaya atas setiap audit yang dilakukan terhadap rekening Properti ditanggung oleh pihak yang menginisiasi audit tersebut.</p> |
| <p>5.4. Performance Plan. The Manager shall prepare and present to the Owner an annual Performance Plan for the following calendar year no later than 31 December of each year.</p> | <p>5.4. Rencana Kinerja. Manajer harus menyusun dan menyampaikan kepada Pemilik Rencana Kinerja tahunan untuk tahun kalender berikutnya paling lambat tanggal 31 Desember setiap tahun.</p> |
| <p>5.5. Benchmarking. The Manager shall establish and maintain industry benchmarks based on relevant market data and comparable properties. Such benchmarks shall be used as the basis for monthly performance tracking, operational management, and ongoing performance evaluation, and shall be incorporated into the Performance Plan.</p> | <p>5.5. Tolak Ukur Kinerja. Manajer harus menetapkan dan memelihara tolak ukur industri berdasarkan data pasar yang relevan dan properti sebanding. Tolak ukur ini akan digunakan sebagai dasar untuk pemantauan kinerja bulanan, pengelolaan operasional, dan evaluasi kinerja berkelanjutan, serta akan dimasukkan ke dalam Rencana Kinerja.</p> |
| <p>5.6. Reporting. The Manager shall prepare and deliver to the Owner a monthly general operations report (the "Monthly Report") no later than the fifteenth (15th) day of each calendar month in respect of the preceding month.</p> | <p>5.6. Pelaporan. Manajer harus menyusun dan menyampaikan kepada Pemilik laporan operasi umum bulanan (selanjutnya disebut "Laporan Bulanan") paling lambat tanggal lima belas (15) setiap bulan kalender, terkait dengan bulan sebelumnya.</p> |
| <p>5.7. Delegation. The Manager may, in its discretion, subcontract any part of the services to its affiliates or independent contractors. Any such subcontracting shall not relieve the Manager of its obligations or responsibilities under this Agreement, and the Manager shall remain fully responsible for the performance of all services, whether performed directly or through any subcontractor.</p> | <p>5.7. Delegasi. Manajer dapat, atas kebijakannya, menugaskan sebagian layanan kepada afiliasinya atau kontraktor independen. Penugasan tersebut tidak membebaskan Manajer dari kewajiban atau tanggung jawabnya berdasarkan Perjanjian ini, dan Manajer tetap sepenuhnya bertanggung jawab atas pelaksanaan seluruh layanan, baik yang dilakukan secara langsung maupun melalui subkontraktor.</p> |
| <p>5.8. Limitations on Manager Authority. Notwithstanding anything to the contrary set forth in this section the Manager shall not act in violation of any Law or, without obtaining the prior</p> | <p>5.8. Batasan Wewenang Manajer. Terlepas dari ketentuan lain yang tercantum dalam bagian ini, Manajer tidak boleh bertindak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan manapun atau, tanpa</p> |

written consent of Owner:

memperoleh persetujuan tertulis sebelumnya dari Pemilik:

5.8.1. Alter the building or other structures of the Property;

5.8.1. Mengubah bangunan atau struktur lain dari Properti;

5.8.2. Violate any term or condition of this Agreement.

5.8.2. Melanggar ketentuan atau persyaratan apa pun dalam Perjanjian ini.

5.8.3. All Capital Expenditure (CapEx) exceeding the CapEx Threshold, including renovations, asset replacements, and FF&E procurement, shall require the Owner's prior written approval, unless incurred in the case of an emergency, in which event the Manager shall notify the Owner within twenty-four (24) hours of such expenditure being made.

5.8.3. Seluruh Pengeluaran Modal (CapEx) yang melebihi Ambang Batas CapEx, termasuk renovasi, penggantian aset, dan pengadaan FF&E, harus memperoleh persetujuan tertulis sebelumnya dari Pemilik, kecuali jika dilakukan dalam keadaan darurat, dalam hal tersebut Manajer harus memberitahukan Pemilik dalam waktu dua puluh empat (24) jam setelah pengeluaran tersebut dilakukan.

5.9. The Manager agrees to perform its obligations hereunder according to industry standards, in good faith, and in a commercially reasonable manner, including but not limited to the recruitment and training of staff, tax reporting and compliance obligations, as well as technical matters that are the domain of the Manager in carrying out its obligations under this Agreement.

5.9. Manajer setuju untuk melaksanakan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini sesuai dengan standar industri, dengan itikad baik, dan secara wajar secara komersial, termasuk namun tidak terbatas pada rekrutmen dan pelatihan staf, pelaporan pajak dan pemenuhan kewajiban perpajakan, serta hal-hal teknis yang menjadi wewenang Manajer dalam menjalankan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini.

6. Owner's Obligations

6. Kewajiban Pemilik

6.1. **Cooperation.** The Owner shall cooperate with the Manager in the performance of the Manager's duties under this Agreement.

6.1. **Kerjasama.** Pemilik harus bekerja sama dengan Manajer dalam pelaksanaan tugas Manajer berdasarkan Perjanjian ini.

6.2. The Owner shall ensure that the Unit is delivered to the Manager on the agreed Handover Date in a clean, safe, insured, fully functional condition, and ready for operational management, including the completion of any required fit-out, furnishings, utilities, and access provisions, unless otherwise agreed in writing.

6.2. Pemilik harus memastikan bahwa Unit diserahkan kepada Manajer pada Tanggal Serah Terima yang disepakati dalam kondisi bersih, aman, diasuransikan, berfungsi penuh, dan siap untuk pengelolaan operasional, termasuk penyelesaian fit-out, furnitur, utilitas, dan fasilitas akses yang diperlukan, kecuali disepakati lain secara tertulis.

6.3. **Income Tax.** During the Term of this Agreement, the Owner shall be solely responsible for its own income tax obligations arising from any income or returns received in connection with the Property. The Manager shall not be responsible for withholding, reporting, or paying any personal income tax obligations of the Owner.

6.3. **Pajak Penghasilan.** Selama Jangka Waktu Perjanjian ini, Pemilik sepenuhnya bertanggung jawab atas kewajiban pajak penghasilan pribadinya yang timbul dari pendapatan atau imbal hasil yang diterima sehubungan dengan Properti. Manajer tidak bertanggung jawab untuk memotong, melaporkan, atau membayar kewajiban pajak penghasilan pribadi Pemilik.

6.4. **Insurance.** At the Owner's request, the Manager may assist in identifying suitable insurance providers and coordinating appropriate insurance arrangements for the Unit and the Property as part of prudent property management practices.

6.4. **Asuransi.** Atas permintaan Pemilik, Manajer dapat membantu dalam mengidentifikasi penyedia asuransi yang sesuai serta mengoordinasikan pengaturan perlindungan asuransi yang wajar untuk Unit dan Properti

The Owner shall maintain appropriate property and liability insurance throughout the Term of this Agreement, which may include, where appropriate, property all-risk coverage, earthquake insurance, third-party liability insurance, and other comparable protection commonly maintained for properties of a similar nature in accordance with prevailing industry practice. The Parties acknowledge that such insurance arrangements are the responsibility of the Owner and form part of the overall risk management framework for the Unit, while the Manager's role under this Agreement focuses on the proper performance of the agreed Services in coordination with the Owner and relevant parties.

sebagai bagian dari praktik pengelolaan properti yang baik. Pemilik tetap memelihara perlindungan asuransi properti dan tanggung jawab yang memadai selama jangka waktu Perjanjian ini, yang dapat mencakup antara lain asuransi properti all-risk, asuransi gempa bumi, asuransi tanggung jawab terhadap pihak ketiga, maupun perlindungan lain yang lazim dipelihara untuk properti sejenis sesuai dengan praktik industri yang berlaku. Para Pihak memahami bahwa pengaturan asuransi tersebut merupakan tanggung jawab dari Pemilik sebagai bagian dari kerangka pengelolaan risiko Unit secara keseluruhan, sementara peran Manajer berdasarkan Perjanjian ini berfokus pada pelaksanaan Jasa yang disepakati dengan tetap berkoordinasi dengan Pemilik dan pihak terkait.

6.5. **Manager Promotion.** The Owner hereby grants full authority to the Manager to market, promote, market and place for rental both online and offline including through digital platforms, OTAs, websites, social media, marketing agents, brokers, and other distribution channels.

6.5. **Promosi oleh Manajer.** Pemilik dengan ini memberikan wewenang penuh kepada Manajer untuk memasarkan, mempromosikan, dan menawarkan Unit untuk disewakan baik secara daring maupun luring, termasuk melalui platform digital, OTA, situs web, media sosial, agen pemasaran, broker, dan saluran distribusi lainnya.

6.6. **Owner Promotion.** The Owner may promote the Property solely by directing prospective guests to the Manager's booking and distribution system, (via Owner Referral Code). Any enquiries or bookings generated through an Owner Referral Code shall be tracked, discounted, measured, and attributed to the Owner in accordance with the Manager's referral and reporting procedures. Except as expressly permitted above, the Owner shall not list, promote, market, or rent the Property through any booking channel, platform, or system other than the manager system.

6.6. **Promosi oleh Pemilik.** Pemilik dapat mempromosikan Properti hanya dengan mengarahkan calon tamu ke sistem pemesanan dan distribusi Manajer (melalui Kode Referral Pemilik). Setiap pertanyaan atau pemesanan yang dihasilkan melalui Kode Referral Pemilik akan dicatat, diberikan diskon, diukur, dan dikaitkan dengan Pemilik sesuai dengan prosedur referral dan pelaporan Manajer. Kecuali secara tegas diizinkan di atas, Pemilik tidak boleh mencantumkan, mempromosikan, memasarkan, atau menyewakan Properti melalui saluran, platform, atau sistem pemesanan lain selain sistem manajer.

6.7. **Sale of Unit.** In the event of any sale, transfer, or change of ownership of the Unit, the Owner shall confirm to the prospective new owner that the Unit is subject to and bound by the terms of this Agreement. Any transfer of ownership shall not automatically terminate this Agreement unless otherwise agreed in writing by the Parties in accordance with the termination provisions of this Agreement, rights, and obligations of the Parties shall remain in full force and effect and shall continue to apply until this Agreement expires or is terminated.

6.7. **Penjualan Unit.** Apabila terjadi penjualan, pengalihan, atau perubahan kepemilikan Unit, Pemilik harus memastikan kepada calon pemilik baru bahwa Unit tunduk pada dan terikat oleh ketentuan Perjanjian ini. Setiap pengalihan kepemilikan tidak secara otomatis mengakhiri Perjanjian ini, kecuali disepakati lain secara tertulis oleh Para Pihak sesuai dengan ketentuan penghentian dalam Perjanjian ini. Hak dan kewajiban Para Pihak tetap berlaku penuh dan akan terus berlaku sampai Perjanjian ini berakhir atau dihentikan.

6.8. **Compliance.** The Owner shall be solely responsible for ensuring compliance with all legal documentation, legal compliance requirements, and permits relating to the Building, and hereby releases the Manager from any obligations, liabilities, and legal consequences in relation thereto, as such matters are entirely outside the scope of the Manager's obligations under this

6.8. **Kepatuhan.** Pemilik sepenuhnya bertanggung jawab untuk memastikan kepatuhan terhadap seluruh dokumen hukum, persyaratan kepatuhan hukum, dan izin yang terkait dengan Bangunan, dan dengan ini membebaskan Manajer dari segala kewajiban, tanggung jawab, dan konsekuensi hukum terkait hal tersebut, karena hal-hal tersebut

Agreement.

sepenuhnya berada di luar lingkup kewajiban Manajer berdasarkan Perjanjian ini.

7. Stays and Revenue Optimisation

- 7.1. **Unit Optimisation.** The Manager shall have the right to optimise and adjust the application of the Property's commercial programmes, including the combination or separation of short-term rental, long-term rental, or other commercial programmes, based on commercial considerations, project characteristics, applicable regulations, and the market potential of the Property.
- 7.2. **Unit Blocking.** The Owner may request that the Unit be blocked for owner use, subject to availability, provided that such request is submitted to the Manager in writing at least fourteen (14) days prior to the intended stay or arrival date and clearly specifies the dates or period during which the Unit is to be blocked.
- 7.3. **Promotional stays.** The Manager shall have the right, from time to time, to allocate the Unit for promotional, marketing, familiarisation, media, influencer, or similar non-revenue stays (each a "Promotional Stay"), where the Manager reasonably considers such stays to be beneficial to the marketing, positioning, or overall commercial performance of the Property or the estate as a whole. Notwithstanding the foregoing, Promotional Stays shall not exceed a maximum of one (1) night per calendar month per Unit, unless otherwise agreed in writing by the Owner. Promotional Stays shall be tracked and reported separately and scheduled at the Manager's discretion, taking into account booking demand and operational considerations.
- 7.4. **Short-Term Owner Stays.** If the Owner intends to use the Unit for short-term personal use (comparable in nature to a guest stay), the Owner shall notify the Manager or make the booking through the Manager's booking system. Subject to availability, the Manager shall confirm the Owner Stay and temporarily remove the Unit from rental availability for the applicable period. During a Short-Term Owner Stay, the Unit shall remain enrolled in the Pooling System. Any rental revenue allocation to the Unit shall be adjusted to reflect the duration of the applicable Owner Stay, and such period of personal use shall be taken into account as a specific adjustment item in the calculation of the Owner Revenue Allocation in accordance with the methodology set out in Appendix 1.

7. Masa Tinggal dan Optimisasi Pendapatan

- 7.1. **Optimisasi Unit.** Manajer berhak untuk mengoptimalkan dan menyesuaikan penerapan program komersial Properti, termasuk penggabungan atau pemisahan program sewa jangka pendek, sewa jangka panjang, atau program komersial lainnya, berdasarkan pertimbangan komersial, karakteristik proyek, peraturan yang berlaku, dan potensi pasar Properti.
- 7.2. **Pemblokiran Unit.** Pemilik dapat meminta agar Unit diblokir untuk penggunaan pribadi, tergantung ketersediaan, dengan ketentuan permintaan tersebut disampaikan secara tertulis kepada Manajer paling lambat empat belas (14) hari sebelum tanggal kedatangan atau masa inap yang dimaksud dan secara jelas menyebutkan tanggal atau periode di mana Unit akan diblokir.
- 7.3. **Masa Tinggal Promosi.** Manajer berhak, dari waktu ke waktu, untuk mengalokasikan Unit untuk keperluan promosi, pemasaran, familiarisasi, media, influencer, atau masa tinggal non-pendapatan sejenis lainnya (masing-masing disebut "Masa Tinggal Promosi"), apabila Manajer secara wajar menilai bahwa masa tinggal tersebut bermanfaat bagi pemasaran, positioning, atau kinerja komersial keseluruhan Properti maupun kawasan secara menyeluruh. Dengan ketentuan bahwa Masa Tinggal Promosi tidak melebihi maksimum satu (1) malam per bulan kalender per Unit, kecuali disepakati lain secara tertulis oleh Pemilik. Masa Tinggal Promosi akan dicatat dan dilaporkan secara terpisah serta diadwalkan berdasarkan kebijakan Manajer dengan mempertimbangkan permintaan pemesanan dan pertimbangan operasional.
- 7.4. **Masa Tinggal Pemilik Jangka Pendek.** Apabila Pemilik bermaksud untuk menggunakan Unit untuk penggunaan pribadi jangka pendek (yang sifatnya sebanding dengan masa tinggal tamu), Pemilik wajib memberitahukan kepada Manajer atau melakukan pemesanan melalui sistem pemesanan Manajer. Dengan tunduk pada ketersediaan, Manajer akan mengonfirmasi Masa Tinggal Pemilik dan untuk sementara mengeluarkan Unit dari ketersediaan sewa selama periode yang berlaku. Selama Masa Tinggal Pemilik Jangka Pendek, Unit tetap terdaftar dalam Sistem Pooling. Setiap alokasi pendapatan sewa kepada Unit akan disesuaikan untuk mencerminkan durasi Masa Tinggal Pemilik yang berlaku, dan periode penggunaan pribadi tersebut akan diperhitungkan sebagai item penyesuaian

khusus dalam perhitungan Alokasi Pendapatan Pemilik sesuai dengan metodologi yang diatur dalam Lampiran 1.

7.5. **Long-Term Owner Stays and Estate Management.** Long-Term Owner Stay means the Owner's personal residential use of the Unit for a continuous period of more than ninety (90) days, during which the Unit is temporarily withdrawn from the rental pooling system without terminating this Agreement or the Estate Management Agreement, which shall remain fully effective and payable. Upon withdrawal, the Parties shall conduct a handover with inventory and condition inspection; during such period, the Owner shall not receive rental revenue nor be required to contribute to pooling cost allocations, but may request à la carte services subject to separate fees. Any re-entry into the rental pool shall be subject to a further handover and inspection, and the Unit must meet the Manager's applicable operational and quality standards at the time of re-entry, failing which the Manager shall have no obligation to readmit the Unit.

7.5. **Masa Tinggal Pemilik Jangka Panjang dan Pengelolaan Kawasan.** Masa Tinggal Pemilik Jangka Panjang adalah penggunaan Unit oleh Pemilik untuk hunian pribadi secara terus-menerus lebih dari sembilan puluh (90) hari, di mana Unit untuk sementara ditarik dari Sistem Pooling sewa tanpa mengakhiri Perjanjian ini maupun Perjanjian Pengelolaan Kawasan, yang tetap berlaku penuh dan tetap wajib dibayarkan. Pada saat penarikan, Para Pihak akan melakukan serah terima disertai pemeriksaan inventaris dan kondisi; selama periode tersebut, Pemilik tidak berhak atas pendapatan sewa dan tidak diwajibkan untuk berkontribusi dalam alokasi biaya pooling, namun dapat meminta layanan tambahan (à la carte) dengan biaya terpisah. Setiap pengaktifan kembali ke dalam Sistem Pooling tunduk pada serah terima dan pemeriksaan lanjutan, dan Unit wajib memenuhi standar operasional dan mutu yang berlaku dari Manajer pada saat pengaktifan kembali, apabila tidak, Manajer tidak berkewajiban untuk menerima kembali Unit tersebut.

7.6. **Owner Use and Impact on Performance Plan.** If, during any calendar year, the Owner occupies, uses, or otherwise restricts the availability of the Unit, the Performance Plan projections, targets, and any associated performance undertakings cannot be guaranteed in such case.

7.6. **Penggunaan oleh Pemilik dan Dampaknya terhadap Rencana Kinerja.** Jika, selama tahun kalender apa pun, Pemilik menempati, menggunakan, atau membatasi ketersediaan Unit proyeksi, target, dan komitmen kinerja terkait dalam Rencana Kinerja tidak dapat dijamin dalam kasus tersebut.

8. Maintaining Estate Standards

8.1. During any period in which the Unit is used commercially, the Owner shall not make any alterations, modifications, or changes to the Unit without the prior written approval of the Manager. Any unauthorised changes may result in the Unit no longer complying with the minimum standards of the Unit and may adversely affect the rentability and market positioning of the Unit.

8.2. If the Owner makes any changes to the design, layout, fixtures, fittings, or finishes of the Unit without the Manager's approval, the Manager shall be entitled to require the Owner to reinstate the Unit to the applicable standards and, if such non-compliance materially affects the commercial operation of the Unit and is not remedied within a reasonable period, to terminate this Agreement.

8. Menjaga Standar Kawasan

8.1. Selama setiap periode di mana Unit digunakan secara komersial, Pemilik tidak diperkenankan melakukan perubahan, modifikasi, atau penyesuaian apa pun terhadap Unit tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Manajer. Setiap perubahan yang tidak sah dapat mengakibatkan Unit tidak lagi memenuhi standar minimum Unit serta berpotensi merugikan tingkat ketersewaan dan positioning pasar Unit tersebut.

8.2. Apabila Pemilik melakukan perubahan terhadap desain, tata letak, perlengkapan, perabotan, atau penyelesaian akhir (finishing) Unit tanpa persetujuan Manajer, Manajer berhak untuk mewajibkan Pemilik mengembalikan Unit agar sesuai dengan standar yang berlaku dan, apabila ketidaksesuaian tersebut secara material memengaruhi operasional komersial Unit serta tidak diperbaiki dalam jangka waktu yang wajar, untuk mengakhiri Perjanjian ini.

9. Exclusion of Liability

- 9.1. The Owner acknowledges and agrees that the Manager is neither an insurer nor a guarantor of the security or safety of the Owner, or of any other person claiming rights through the Owner.
- 9.2. The Parties acknowledge that certain services and infrastructure supporting the operation of the Property may be provided through shared facilities or by independent third-party service providers, including utilities, security systems, access infrastructure, and other estate-level services. Accordingly, the Manager's responsibilities under this Agreement relate to the performance of the agreed Scope of Services and shall not extend to disruptions, interruptions, reductions, or failures of such services, except to the extent directly resulting from the Manager's proven negligence or wilful misconduct. The Parties further acknowledge that risks relating to the physical condition of the Property, utilities, shared facilities, or similar operational matters are typically addressed through appropriate insurance arrangements maintained for the Property, which may include property and public liability insurance or other comparable coverage commonly maintained for hospitality or residential rental properties. To the extent such matters fall outside the Manager's reasonable operational control or are covered by applicable insurance, responsibility for such risks shall remain with the Owner, the relevant third-party service provider, or the applicable insurer.

10. Taxes

- 10.1. Unless otherwise stated, all amounts specified in this Agreement are exclusive of VAT and any applicable withholding or other taxes. Each party shall be responsible for its respective tax obligations as required by applicable law.

11. Terms and Termination

- 11.1. The Manager may suspend services, and/or terminate this Agreement if the Owner:
- 11.1.1. fails to pay any amounts due within thirty (30) days of written notice,

9. Pengecualian Tanggung Jawab

- 9.1. Pemilik mengakui dan menyetujui bahwa Manajer bukanlah penanggung asuransi maupun penjamin keamanan atau keselamatan Pemilik, maupun pihak lain yang mengklaim hak melalui Pemilik.
- 9.2. Para Pihak memahami bahwa beberapa layanan dan infrastruktur yang mendukung operasional Properti dapat disediakan melalui fasilitas bersama atau oleh penyedia jasa pihak ketiga yang independen, termasuk utilitas, sistem keamanan, infrastruktur akses, maupun layanan kawasan lainnya. Sehubungan dengan hal tersebut, tanggung jawab Manajer berdasarkan Perjanjian ini terbatas pada pelaksanaan Lingkup Jasa yang disepakati dan tidak mencakup gangguan, interupsi, pengurangan, atau kegagalan layanan tersebut, kecuali sepanjang secara langsung disebabkan oleh kelalaian atau kesalahan yang disengaja (wilful misconduct) dari Manajer. Para Pihak selanjutnya memahami bahwa risiko yang berkaitan dengan kondisi fisik Properti, utilitas, fasilitas bersama, maupun aspek operasional sejenis pada umumnya ditangani melalui pengaturan perlindungan asuransi yang dipelihara untuk Properti, yang dapat mencakup antara lain asuransi properti, asuransi tanggung jawab terhadap pihak ketiga, maupun perlindungan lain yang lazim digunakan untuk properti perhotelan atau penyewaan residensial yang sebanding. Sepanjang hal-hal tersebut berada di luar kendali operasional yang wajar dari Manajer atau tercakup dalam perlindungan asuransi yang berlaku, tanggung jawab atas risiko tersebut tetap berada pada Pemilik, penyedia jasa pihak ketiga yang relevan, atau perusahaan asuransi yang bersangkutan.

10. Pajak

- 10.1. Kecuali dinyatakan lain, seluruh jumlah yang disebutkan dalam Perjanjian ini belum termasuk PPN dan pajak potong atau pajak lain yang berlaku. Setiap pihak bertanggung jawab atas kewajiban pajaknya masing-masing sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

11. Syarat dan Pengakhiran

- 11.1. Manajer dapat menangguhkan layanan dan/atau mengakhiri Perjanjian ini apabila Pemilik:
- 11.1.1. gagal membayar jumlah yang terutang dalam waktu tiga puluh (30) hari setelah pemberitahuan tertulis,

- | | |
|--|--|
| <p>11.1.2. becomes insolvent or subject to bankruptcy or similar proceedings, or</p> | <p>11.1.2. menjadi bangkrut atau tunduk pada proses kepailitan atau proses serupa, atau</p> |
| <p>11.1.3. materially breaches this Agreement and fails to remedy the breach after three (3) written notices issued at least thirty (30) days apart.</p> | <p>11.1.3. secara material melanggar Perjanjian ini dan gagal memperbaiki pelanggaran setelah tiga (3) pemberitahuan tertulis yang masing-masing diberikan dengan jarak minimal tiga puluh (30) hari.</p> |
| <p>11.2. The Manager may terminate this Agreement at any time without cause by giving six (6) months' prior written notice. During the notice period, both Parties shall continue to perform all of their respective obligations under this Agreement in full. Upon expiry of the notice period, each Party shall settle all obligations that have arisen during the term of this Agreement, including payment of all outstanding invoices, accrued fees, and any other amounts due up to the effective date of termination.</p> | <p>11.2. Manajer dapat mengakhiri Perjanjian ini kapan saja tanpa alasan dengan memberikan pemberitahuan tertulis enam (6) bulan sebelumnya. Selama periode pemberitahuan, kedua Pihak wajib terus melaksanakan semua kewajiban masing-masing berdasarkan Perjanjian ini secara penuh. Setelah berakhirnya periode pemberitahuan, masing-masing Pihak wajib menyelesaikan semua kewajiban yang timbul selama jangka waktu Perjanjian ini, termasuk pembayaran semua tagihan yang belum dibayar, biaya yang telah jatuh tempo, dan jumlah lain yang jatuh tempo hingga tanggal efektif pengakhiran.</p> |
| <p>11.3. The Owner shall have the right to raise concerns in writing regarding any service the Owner reasonably deems inappropriate or unsatisfactory. The Manager shall acknowledge receipt of such concerns within forty-eight (48) hours, and provide a substantive response within ten (10) business days. Urgent issues shall be addressed within twenty-four (24) hours. All concerns shall be handled in good faith with the aim of providing a clear explanation or resolution.</p> | <p>11.3. Pemilik berhak menyampaikan keberatan secara tertulis terkait layanan apa pun yang dianggap tidak pantas atau tidak memuaskan secara wajar. Manajer harus mengakui penerimaan keberatan tersebut dalam waktu empat puluh delapan (48) jam dan memberikan tanggapan substantif dalam waktu sepuluh (10) hari kerja. Isu mendesak harus ditangani dalam waktu dua puluh empat (24) jam. Semua keberatan akan ditangani dengan itikad baik dengan tujuan memberikan penjelasan yang jelas atau solusi.</p> |
| <p>11.4. Termination of this Agreement by the Owners may only be effected by a collective vote, representing more than 51% of the total units (with each unit carrying one vote), and only upon the sequential occurrence of all of the following conditions:</p> | <p>11.4. Pemungutan Suara untuk Mengakhiri Perjanjian. Jika Uji Kinerja gagal, Pengakhiran Perjanjian ini oleh Para Pemilik hanya dapat dilakukan melalui pemungutan suara kolektif, yang mewakili lebih dari 51% dari total unit (dengan setiap unit memiliki satu suara), dan hanya setelah terjadinya secara berurutan semua kondisi berikut:</p> |
| <p>11.4.1. Failed Performance Plan. Following the property having been in active operation under the Manager's management for a minimum of eighteen (18) months, if the Manager fails to meet the applicable performance plan, the Owners shall issue a written notice of such failure to the Manager</p> | <p>11.4.1. Kegagalan Rencana Kinerja. Setelah properti beroperasi aktif di bawah pengelolaan Manajer selama minimal delapan belas (18) bulan, jika Manajer gagal memenuhi rencana kinerja yang berlaku, Pemilik wajib mengeluarkan pemberitahuan tertulis tentang kegagalan tersebut kepada Manajer.</p> |

11.4.2. **Recovery Plan.** Upon receipt of the written notice referred to in Clause 11.4.1, the Manager shall have one hundred twenty (120) days to develop and implement a recovery plan aimed at remedying the identified performance failure. During this period, no termination rights may be exercised by the Owners. The Owners shall act reasonably to support the implementation of such plan.

11.4.3. **Performance Test.** Upon expiry of the one hundred twenty (120) day period, a Performance Test shall be conducted to assess whether the Manager achieves 90% or more of the applicable market performance benchmark, as defined in clause 2.34 of this Agreement.

(a) If the Manager achieves 90% or more of the applicable benchmark, the right to terminate on the basis of the prior failure shall lapse, and no new Performance Test may be initiated until the commencement of the next full accounting year.

(b) If the Manager fails to achieve 90% or more of the applicable benchmark, the Owners shall be entitled to proceed to the vote set out in Clause 11.4.

11.4.4. **Vote to Terminate.** If the Performance Test is failed, the Owners may, by a vote representing more than 51% of the total units (with each unit carrying one vote), resolve to terminate this Agreement and appoint a new management company. Written notice of termination shall be delivered to the Manager promptly following such vote.

11.4.5. **Handover Period.** Following receipt of the termination notice, the Manager shall continue to operate and manage the property for a period of six (6) months, during which the Manager shall cooperate fully in the transition process, including operational wind-down, inspections, and the handover of all documentation, systems, and operations to the incoming management company.

11.4.2. **Rencana Pemulihan.** Setelah menerima pemberitahuan tertulis sebagaimana dimaksud dalam Klausul 11.4.1, Manajer memiliki waktu seratus dua puluh (120) hari untuk mengembangkan dan melaksanakan rencana pemulihan yang bertujuan untuk memperbaiki kegagalan kinerja yang telah diidentifikasi. Selama periode ini, Pemilik tidak dapat menggunakan hak pemutusan kontrak. Pemilik wajib bertindak secara wajar untuk mendukung pelaksanaan rencana tersebut.

11.4.3. **Uji Kinerja.** Setelah berakhirnya jangka waktu seratus dua puluh (120) hari, Uji Kinerja akan dilakukan untuk menilai apakah Manajer mencapai 90% atau lebih dari tolok ukur kinerja pasar yang berlaku, sebagaimana didefinisikan dalam klausul 2.34 Perjanjian ini.

(a) Jika Manajer mencapai 90% atau lebih dari tolok ukur yang berlaku, hak untuk mengakhiri berdasarkan kegagalan sebelumnya akan berakhir, dan tidak ada Uji Kinerja baru yang dapat dimulai hingga dimulainya tahun akuntansi penuh berikutnya.

(b) Jika Manajer gagal mencapai 90% atau lebih dari tolok ukur yang berlaku, Para Pemilik berhak untuk melanjutkan ke pemungutan suara sebagaimana diatur dalam Klausul 11.4.

11.4.4. **Pemungutan Suara untuk Mengakhiri Perjanjian.** Jika Uji Kinerja gagal, Para Pemilik dapat, dengan pemungutan suara yang mewakili lebih dari 51% dari total unit (dengan setiap unit memiliki satu suara), memutuskan untuk mengakhiri Perjanjian ini dan menunjuk perusahaan manajemen baru. Pemberitahuan tertulis tentang pengakhiran harus disampaikan kepada Manajer segera setelah pemungutan suara tersebut.

11.4.5. **Periode Serah Terima.** Setelah menerima pemberitahuan pemutusan hubungan kerja, Manajer wajib melanjutkan pengoperasian dan pengelolaan properti selama enam (6) bulan, di mana Manajer wajib bekerja sama sepenuhnya dalam proses transisi, termasuk penghentian operasional, inspeksi, dan penyerahan seluruh dokumentasi, sistem, dan operasional kepada perusahaan manajemen yang baru.

11.4.6. **Limitation on Individual Termination Rights.** For the avoidance of doubt, the right to terminate this Agreement under this Clause arises only upon the sequential completion of all conditions set out in Clauses 11.4.1 through 11.4.4. No individual Owner may exercise termination rights independently of this procedure.

11.4.6. **Pembatasan Hak Pengakhiran Individual.** Untuk menghindari keraguan, hak untuk mengakhiri Perjanjian ini berdasarkan Klausul ini hanya timbul setelah terpenuhinya secara berurutan semua kondisi yang tercantum dalam Klausul 11.4.1 hingga 11.4.4. Tidak ada Pemilik individual yang dapat menggunakan hak pengakhiran secara independen dari prosedur ini.

11.5. In the event that this Agreement terminates due to the circumstances set forth in Articles 11.2 and 11.4, the Parties shall provide in writing an Operational Termination Date and a Handover Date. This will allow for the proper planning and implementation of the handover process, including any necessary operational shutdowns, inspections, and preparations for returning the Unit to the terms of this Agreement.

11.5. Dalam hal Perjanjian ini berakhir dikarenakan hal yang diatur dalam Pasal 11.2 dan 11.4, Para Pihak harus mengonfirmasi secara tertulis Tanggal Berakhir Operasional dan Tanggal Serah Kembali. Hal ini memungkinkan perencanaan dan pelaksanaan proses serah kembali yang tepat, termasuk penutupan operasional yang diperlukan, inspeksi, dan persiapan untuk mengembalikan Unit sesuai dengan ketentuan Perjanjian ini.

12. Confidentiality

12. Kerahasiaan

12.1. The Parties agree that, during the term of this Agreement and thereafter, they shall not disclose any Confidential Information to any person, company, or organization, including governmental authorities, except as required by applicable law, regulation, or legal process. The Parties shall only disclose such Confidential Information to the extent necessary to comply with legal requirements, and shall use commercially reasonable efforts to limit the scope of such disclosure. Except as otherwise required by law, neither Party shall use, reveal, or permit the disclosure of any Confidential Information to any third party without the prior written consent of the disclosing Party.

12.1. Para Pihak sepakat bahwa selama jangka waktu berlakunya Perjanjian ini dan setelahnya, Para Pihak tidak akan mengungkapkan Informasi Rahasia kepada pihak mana pun, baik perorangan, badan usaha, maupun instansi pemerintah, kecuali apabila diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, regulasi, atau proses hukum. Pengungkapan Informasi Rahasia tersebut hanya dapat dilakukan sejauh yang diperlukan untuk memenuhi kewajiban hukum dimaksud, dan Para Pihak wajib menggunakan upaya yang wajar secara komersial untuk membatasi ruang lingkup pengungkapan tersebut. Kecuali diwajibkan oleh hukum, tidak satu pun Pihak diperkenankan untuk menggunakan, mengungkapkan, atau mengizinkan pengungkapan Informasi Rahasia kepada pihak ketiga tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak yang mengungkapkan.

12.2. If any Party becomes aware or suspects any unauthorized publication or disclosure of any Confidential Information, it is to inform the other Party immediately.

12.2. Apabila salah satu Pihak mengetahui atau memiliki dugaan yang wajar mengenai adanya publikasi atau pengungkapan Informasi Rahasia yang tidak sah, Pihak tersebut wajib segera memberitahukan secara tertulis kepada Pihak lainnya tanpa penundaan.

12.3. The Confidential Information under this Agreement shall mean any non-public information in any form disclosed directly or indirectly by one Party to the other in connection with this Agreement, including but not limited to information relating to negotiations, agreements, business, financial, commercial, operational, technical, marketing, branding, pricing, guest or customer data, supplier or partner arrangements, proprietary systems, operating standards, digital platforms, and any personal data or contact information relating to

12.3. Yang dimaksud dengan Informasi Rahasia dalam Perjanjian ini adalah setiap informasi yang tidak tersedia untuk umum dalam bentuk apa pun yang diungkapkan, baik secara langsung maupun tidak langsung, oleh salah satu Pihak kepada Pihak lainnya sehubungan dengan Perjanjian ini, termasuk namun tidak terbatas pada informasi terkait negosiasi, perjanjian, kegiatan usaha, keuangan, komersial, operasional, teknis, pemasaran, branding, struktur harga, data

Owners, prospective Owners, investors, guests, customers, or business partners, as well as any information reasonably understood to be confidential by its nature, content, or circumstances of disclosure, or which a Party is obligated to keep confidential under applicable laws, regulations, or third-party obligations. Notwithstanding the foregoing, Confidential Information may be disclosed on a need-to-know basis for operational, reporting, or commercial purposes related to this Agreement, provided that any Personal Data is processed and disclosed in accordance with applicable personal data protection laws.

tamu atau pelanggan, pengaturan dengan pemasok atau mitra, sistem kepemilikan (proprietary systems), standar operasional, platform digital, serta setiap data pribadi atau informasi kontak yang berkaitan dengan Pemilik, calon Pemilik, investor, tamu, pelanggan, atau mitra usaha, maupun informasi lain yang secara wajar dipahami sebagai bersifat rahasia berdasarkan sifatnya, isinya, atau keadaan pengungkapannya, atau yang wajib dijaga kerahasiaannya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan atau kewajiban kepada pihak ketiga. Dengan mengesampingkan ketentuan tersebut di atas, Informasi Rahasia dapat diungkapkan berdasarkan prinsip kebutuhan untuk mengetahui (need-to-know basis) untuk kepentingan operasional, pelaporan, atau komersial yang berkaitan dengan Perjanjian ini, sepanjang setiap Data Pribadi diproses dan diungkapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang perlindungan data pribadi.

13. Intellectual Property

- 13.1. The Parties acknowledge and agree that the quality and reputation of the OXO Brand must be maintained at all times. The Parties shall cooperate fully with each other in maintaining and protecting the integrity and goodwill associated with the OXO Brand, and shall not take any action that may damage, diminish, or otherwise adversely affect the reputation or commercial positioning of the OXO Brand.
- 13.2. The Owner will be granted limited, non-exclusive, and fully revocable rights to use the "OXO Brand" including trademarks, logos, images, marketing materials, and other intellectual property, solely for purposes under this Agreement and only during its term. Any additional use requires prior written approval from the Manager and must follow all brand guidelines. All rights remain the exclusive property of the Manager or its licensors, and the Owner acquires no ownership or ongoing rights to any part of the OXO Brand.
- 13.3. If approved in writing by the Manager, the Owner shall comply with all brand guidelines, standards, and policies related to use of the OXO Brand. The Owner may not alter or adapt any OXO Brand materials without prior written consent from the Manager. The Owner shall not use the OXO Brand in any manner that:

13. Kekayaan Intelektual

- 13.1. Para Pihak mengakui dan menyetujui bahwa kualitas dan reputasi OXO Brand harus senantiasa dijaga setiap saat. Para Pihak wajib bekerja sama secara penuh untuk mempertahankan dan melindungi integritas, citra, serta goodwill yang melekat pada OXO Brand, dan tidak melakukan tindakan apa pun yang dapat merugikan, menurunkan nilai, atau mencederai reputasi dan positioning komersial merek tersebut.
- 13.2. Pemilik diberikan hak yang terbatas, tidak eksklusif, dan sepenuhnya dapat dicabut sewaktu-waktu untuk menggunakan "OXO Brand", termasuk namun tidak terbatas pada merek dagang, logo, gambar, materi pemasaran, serta kekayaan intelektual lainnya, semata-mata untuk kepentingan pelaksanaan Perjanjian ini dan hanya selama masa berlakunya. Setiap penggunaan tambahan wajib memperoleh persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Manajer dan harus tunduk sepenuhnya pada brand guidelines serta standar penggunaan merek yang berlaku. Seluruh hak atas OXO Brand tetap menjadi milik eksklusif Manajer atau pemberi lisensinya, dan Pemilik tidak memperoleh hak kepemilikan, hak berkelanjutan, maupun hak lainnya atas bagian mana pun dari OXO Brand
- 13.3. Apabila telah memperoleh persetujuan tertulis dari Manajer, Pemilik wajib mematuhi seluruh pedoman merek, standar, dan kebijakan yang berlaku terkait penggunaan OXO Brand. Pemilik dilarang melakukan perubahan, modifikasi, atau adaptasi apa pun terhadap materi OXO Brand tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari

Manajer. Pemilik juga tidak diperkenankan menggunakan OXO Brand dengan cara yang:

- | | |
|--|---|
| <p>13.3.1. Is misleading or deceptive.</p> | <p>13.3.1. Menyesatkan atau menipu.</p> |
| <p>13.3.2. Is defamatory, obscene, or otherwise objectionable.</p> | <p>13.3.2. Memfitnah, cabul, atau sebaliknya tidak dapat diterima.</p> |
| <p>13.3.3. Infringes upon the intellectual property rights of any third party.</p> | <p>13.3.3. Melanggar hak kekayaan intelektual pihak ketiga.</p> |
| <p>13.3.4. Is not expressly authorised by the Manager in writing.</p> | <p>13.3.4. Tidak secara tegas diizinkan oleh Manajer secara tertulis.</p> |
-
- | | |
|--|--|
| <p>13.4. Marketing Materials and Content. All visual and multimedia content produced by or on behalf of the Manager in connection with the Property, including photographs, videos, drone footage, AI-generated imagery, social media content, and all related media, shall remain the sole and exclusive intellectual property of the Manager. Payment of any production costs by the Owner, whether charged separately or included within management fees, constitutes payment for the Manager's creative and production services and does not constitute a transfer of ownership or any intellectual property rights in the content.</p> | <p>13.4. Materi Pemasaran dan Konten. Seluruh konten visual dan multimedia yang diproduksi oleh atau atas nama Manajer sehubungan dengan Properti — termasuk foto, video, rekaman drone, citra yang dihasilkan AI, konten media sosial, serta seluruh media terkait — tetap menjadi kekayaan intelektual tunggal dan eksklusif Manajer. Pembayaran biaya produksi oleh Pemilik, baik yang ditagihkan secara terpisah maupun yang termasuk dalam biaya pengelolaan, merupakan pembayaran atas jasa kreatif dan produksi Manajer dan bukan merupakan pengalihan kepemilikan maupun hak kekayaan intelektual apa pun atas konten tersebut.</p> |
|--|--|
-
- | | |
|--|--|
| <p>13.5. Licence to Owner. The Manager grants the Owner a non-exclusive, royalty-free, revocable licence to use the content referred to in Clause 13.4. solely for the marketing and promotion of the Property during the term of this Agreement. The Owner shall not sell, sublicense, transfer, or provide such content to any successor operator, competing brand, or third party without the Manager's prior written consent.</p> | <p>13.5. Lisensi kepada Pemilik. Manajer memberikan kepada Pemilik lisensi yang tidak eksklusif, bebas royalti, dan dapat dicabut untuk menggunakan konten sebagaimana dimaksud dalam Ayat 13.4. semata-mata untuk pemasaran dan promosi Properti selama jangka waktu Perjanjian ini. Pemilik tidak boleh menjual, mensublisensikan, mengalihkan, atau memberikan konten tersebut kepada operator pengganti, merek pesaing, atau pihak ketiga mana pun tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Manajer.</p> |
|--|--|
-
- | | |
|---|---|
| <p>13.6. Termination of Brand and Content Use. Upon termination or expiry of this Agreement, the Owner must immediately cease all use of the OXO Brand. All brand identifiers, including "Ecoverse by OXO" naming, logos, signage, branded social media accounts, and branded website references, must be fully removed from the Property and all platforms within thirty (30) calendar days. All visual and multimedia content referred to in Clause 13.4., including photographs, videos, and listing images, must be removed from all marketing, listing platforms, and promotional materials within sixty (60) calendar days. Failure to comply with either deadline shall constitute a material breach of this Agreement.</p> | <p>13.6. Pengakhiran Penggunaan Merek dan Konten. Setelah pengakhiran atau berakhirnya Perjanjian ini, Pemilik wajib segera menghentikan seluruh penggunaan Merek OXO. Seluruh identitas merek, termasuk penamaan "Ecoverse by OXO", logo, papan nama, akun media sosial bermerek, dan referensi situs web bermerek, wajib dihapus sepenuhnya dari Properti dan seluruh platform dalam waktu tiga puluh (30) hari kalender. Seluruh konten visual dan multimedia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13.4., termasuk foto, video, dan gambar listing, wajib dihapus dari seluruh materi pemasaran, platform listing, dan materi promosi dalam waktu enam puluh (60) hari kalender. Kegagalan untuk memenuhi salah</p> |
|---|---|

satu tenggat waktu tersebut merupakan pelanggaran material terhadap Perjanjian ini.

13.7. Manager's Retained Rights. The Manager retains the unrestricted, perpetual, irrevocable, worldwide right to use, reproduce, modify, and distribute all content referred to in Clause 13.4. for any purpose, including portfolio, brand materials, and licensing to third parties. These rights survive termination of this Agreement.

13.7. Hak yang Dipertahankan Manajer. Manajer mempertahankan hak yang tidak terbatas, terus-menerus, tidak dapat dicabut, dan berlaku di seluruh dunia untuk menggunakan, mereproduksi, memodifikasi, dan mendistribusikan seluruh konten sebagaimana dimaksud dalam Ayat 13.4. untuk tujuan apa pun, termasuk portofolio, materi merek, dan pemberian lisensi kepada pihak ketiga. Hak-hak ini tetap berlaku setelah pengakhiran Perjanjian ini.

14. Data Protection

14. Perlindungan Data

14.1. The Owner agrees to their personal information being collected, used, and disclosed as set out in this Article.

14.1. Pemilik menyetujui bahwa informasi pribadi mereka dapat dikumpulkan, digunakan, dan diungkapkan sebagaimana diatur dalam Pasal ini.

14.2. The Manager, including its employees and affiliates, may collect and disclose the Owner's personal information to enable the Owner to receive the benefit of this Agreement. The Owner consents to the use of their personal information for the following purposes:

14.2. Manajer, termasuk karyawan dan afiliasinya, dapat mengumpulkan dan mengungkapkan informasi pribadi Pemilik untuk memungkinkan Pemilik menerima manfaat dari Perjanjian ini. Pemilik memberikan persetujuan untuk penggunaan informasi pribadi mereka untuk tujuan berikut:

14.2.1. To satisfy the terms and conditions of this Agreement.

14.2.1. Untuk memenuhi syarat dan ketentuan dalam Perjanjian ini;

14.2.2. To send notices in accordance with this Agreement.

14.2.2. Untuk mengirim pemberitahuan sesuai dengan Perjanjian ini;

14.2.3. To create or distribute marketing material that is relevant to Owner, and

14.2.3. Untuk membuat atau mendistribusikan materi pemasaran yang relevan bagi Pemilik; dan

14.2.4. Any other uses identified to the Owner at the time of collecting their personal information or as reasonably contemplated by this Agreement, together (the "Purposes").

14.2.4. Penggunaan lain yang diberitahukan kepada Pemilik pada saat pengumpulan informasi pribadi mereka atau yang secara wajar diperkirakan dalam Perjanjian ini, secara bersama disebut sebagai ("Tujuan").

14.3. The Owner may review, edit, correct, or delete any personal information they submit to the Manager, on written request, and the Manager will use reasonable efforts to honor such requests in a timely manner.

14.3. Pemilik dapat meninjau, mengedit, mengoreksi, atau menghapus informasi pribadi yang mereka serahkan kepada Manajer, dengan permintaan tertulis, dan Manajer akan menggunakan upaya yang wajar untuk memenuhi permintaan tersebut dalam waktu yang tepat.

14.4. Any disclosure of information based on this Unit Management Agreement, including all attachments and implementing documents, must be subject to and comply with the provisions of the laws and regulations in force in the Republic of Indonesia, including but not limited to Law Number 27 of

14.4. Setiap pengungkapan informasi berdasarkan Perjanjian Pengelolaan Properti ini, termasuk seluruh lampiran dan dokumen pelaksanaannya, wajib tunduk dan mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia, termasuk

2022 concerning Personal Data Protection and Law Number 30 of 2000 concerning Trade Secrets.

namun tidak terbatas pada Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2022 tentang Perlindungan Data Pribadi dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2000 tentang Rahasia Dagang.

15. Notices

- 15.1. Any notice or other communication will be valid if sent to the postal address or email address (with read-receipt confirmation) last notified to the other Party and notice will be deemed to have been duly given or made as follows:
- 15.1.1. If sent by personal delivery, upon delivery at the address of the recipient.
- 15.1.2. If sent by registered post, two business days after the date of posting; and
- 15.1.3. If sent by email, upon receiving a read-receipt confirmation from the email address of the recipient.
- 15.2. Notices to the Manager should be sent to the “**Manager’s Notice Address**” and notices to the Owner should be sent to the “**Owner’s Notice Address**”.
- 15.3. A Party must promptly notify the other Party of a change to its name, address or email address for the purpose of this article and such change will be effective immediately upon receipt of the notification unless otherwise specified therein.

16. Language

- 16.1. In accordance with Indonesian Law No. 24 of 2009 regarding the National Flag, Language, Emblem and National Anthem of the Republic of Indonesia (the “Indonesian Language Law”) this Agreement has been entered into in a bilingual Bahasa-English form. The two language versions are regarded as being legally equivalent. In the event of any conflict between the two language versions, the English language version will take precedence.

17. General

- 17.1. This Agreement and the documents referred to in it constitute the entire agreement and understanding between the Parties relating to the subject matter of this Agreement and no Party has entered into this Agreement in reliance upon any

15. Pemberitahuan

- 15.1. Setiap pemberitahuan atau komunikasi lainnya akan dianggap sah jika dikirim ke alamat pos atau alamat email yang terakhir diberitahukan kepada Pihak lainnya, dan pemberitahuan tersebut akan dianggap telah diberikan atau dilakukan secara sah sebagai berikut:
- 15.1.1. Jika dikirim melalui pengiriman langsung, pada saat diterima di alamat penerima;
- 15.1.2. Jika dikirim melalui pos tercatat, dua hari kerja setelah tanggal pengiriman; dan
- 15.1.3. Jika dikirim melalui email, setelah menerima konfirmasi tanda baca dari alamat email penerima.
- 15.2. Pemberitahuan kepada Manajer harus dikirim ke “**Alamat Pemberitahuan Manajer**” dan pemberitahuan kepada Pemilik harus dikirim ke “**Alamat Pemberitahuan Pemilik**”.
- 15.3. Sebuah Pihak harus segera memberitahu Pihak lainnya tentang perubahan nama, alamat, atau alamat emailnya untuk keperluan pasal ini, dan perubahan tersebut akan berlaku segera setelah pemberitahuan diterima, kecuali ditentukan lain di dalamnya.

16. Bahasa

- 16.1. Sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia No. 24 Tahun 2009 tentang Bendera, Bahasa, dan Lambang Negara serta Lagu Kebangsaan Republik Indonesia (“Undang-Undang Bahasa Indonesia”), Perjanjian ini dibuat dalam bentuk dwibahasa, yaitu Bahasa Indonesia dan Bahasa Inggris. Kedua versi bahasa tersebut dianggap memiliki kekuatan hukum yang setara. Jika terdapat perbedaan atau pertentangan antara kedua versi bahasa, maka versi dalam Bahasa Inggris yang akan diutamakan.

17. Umum

- 17.1. Perjanjian ini dan dokumen-dokumen yang dirujuk di dalamnya merupakan keseluruhan perjanjian dan pemahaman antara Para Pihak terkait dengan pokok bahasan Perjanjian ini, dan tidak ada Pihak yang memasuki Perjanjian

representation, warranty or undertaking of the other Party which is not set out or referred to in this Agreement.

ini berdasarkan representasi, jaminan, atau janji dari Pihak lain yang tidak tercantum atau dirujuk dalam Perjanjian ini.

17.2. No variation of this Agreement (or of any of the documents referred to in this Agreement) will be valid unless it is in writing and signed by or on behalf of each Party. The expression "variation" will include any amendment, supplement, deletion, or replacement however effected.

17.2. Tidak ada perubahan pada Perjanjian ini (atau dokumen-dokumen yang dirujuk dalam Perjanjian ini) yang akan berlaku kecuali dilakukan secara tertulis dan ditandatangani oleh atau atas nama masing-masing Pihak. Istilah "perubahan" mencakup amandemen, tambahan, penghapusan, atau penggantian apa pun yang dilakukan dengan cara apa pun.

17.3. This Agreement shall be executed in two (2) original counterparts, each duly signed by the Parties and affixed with the applicable stamp duty (if required). Each counterpart shall constitute an original, and together shall constitute one and the same Agreement, each having equal legal force and effect.

17.3. Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani dalam dua (2) rangkap asli, masing-masing ditandatangani secara sah oleh Para Pihak dan dibubuhi meterai yang berlaku (apabila dipersyaratkan). Setiap rangkap asli tersebut merupakan dokumen yang berdiri sendiri dan memiliki kekuatan hukum yang sama, dan secara bersama-sama merupakan satu dan perjanjian yang sama dengan kekuatan hukum yang setara.

17.4. The Owner will not (nor will it purport to) assign, transfer, charge or otherwise deal with all or any of its rights under this Agreement nor grant, declare or dispose of any right or interest in it, without the prior written consent of the Manager.

17.4. Pemilik tidak akan (atau mengaku untuk) mengalihkan, mentransfer, membebankan, atau melakukan transaksi lainnya dengan semua atau sebagian dari hak-haknya berdasarkan Perjanjian ini, atau memberikan, menyatakan, atau melepas hak atau kepentingan apa pun di dalamnya, tanpa persetujuan tertulis sebelumnya dari Manajer.

17.5. Any reference to "writing", "written" or similar includes a reference to email, fax or other comparable means of communications.

11. Setiap referensi kepada 'tertulis', 'penulisan', atau sejenisnya termasuk referensi kepada surat, email, atau cara komunikasi lain yang sebanding.

18. Governing Law and Dispute Resolution

18. Hukum yang Mengatur dan Penyelesaian Sengketa

18.1. This Agreement shall be governed by, and construed and interpreted in accordance with, the laws of the Republic of Indonesia.

18.1. Perjanjian ini akan diatur oleh, dan ditafsirkan serta diinterpretasikan sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia.

18.2. Any dispute, controversy, or claim arising out of or in connection with this Agreement, including any question regarding its existence, validity, interpretation, performance, or termination (each, a "Dispute"), shall, as a first step, be resolved amicably through good faith consultations between the Parties, to the extent practicable.

18.2. Setiap sengketa, perselisihan, atau tuntutan yang timbul dari atau sehubungan dengan Perjanjian ini, termasuk setiap pertanyaan mengenai keberadaan, keabsahan, penafsiran, pelaksanaan, atau pengakhiran Perjanjian ini (selanjutnya disebut sebagai "Sengketa"), pada tahap pertama wajib diselesaikan terlebih dahulu secara musyawarah untuk mufakat melalui konsultasi dan perundingan dengan itikad baik antara Para Pihak, sepanjang hal tersebut dimungkinkan secara praktis.

18.3. Any dispute, controversy, or claim arising out of or in connection with this Agreement (a "Dispute"),

18.3. Setiap sengketa, perselisihan, atau tuntutan yang timbul dari atau sehubungan dengan

which cannot be resolved amicably by the Parties within thirty (30) days after written notice of the Dispute by one Party to the other, shall be finally resolved by arbitration administered by the Badan Arbitrase Nasional Indonesia ("BANI") in accordance with the BANI Arbitration Rules in force at the time of submission of the Dispute, which Rules are deemed incorporated by reference into this clause. The seat and place of arbitration shall be in Indonesia, and the arbitration proceedings shall be conducted in Bali, Indonesia, unless otherwise agreed by the Parties or determined by the arbitral tribunal, including by teleconference or videoconference. The arbitral tribunal shall consist of one (1) arbitrator appointed in accordance with the BANI Rules. The language of the arbitration shall be English. The arbitral award shall be final and binding upon the Parties.

Perjanjian ini ("Sengketa"), yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah dalam jangka waktu tiga puluh (30) hari sejak salah satu Pihak menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai Sengketa kepada Pihak lainnya, akan diselesaikan secara final melalui arbitrase yang diselenggarakan oleh Badan Arbitrase Nasional Indonesia ("BANI") sesuai dengan Peraturan dan Prosedur Arbitrase BANI yang berlaku pada saat pengajuan Sengketa, yang dianggap menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari klausul ini. Tempat kedudukan (seat) dan yurisdiksi arbitrase adalah di Indonesia, dan persidangan arbitrase akan dilaksanakan di Bali, Indonesia, kecuali Para Pihak menyepakati lain atau ditentukan oleh majelis arbitrase, termasuk pelaksanaan melalui telekonferensi atau konferensi video. Majelis arbitrase terdiri dari satu (1) arbiter yang ditunjuk sesuai dengan Peraturan BANI. Bahasa yang digunakan dalam proses arbitrase adalah Bahasa Inggris. Putusan arbitrase bersifat final dan mengikat Para Pihak.

19. Force Majeure

19.1. If any Party is prevented, hindered or delayed in its performance of any of its obligations pursuant to this Agreement by reason of Force Majeure, that Party shall be excused from the performance of its obligations during the existence of the Force Majeure and shall not be responsible for any damages suffered by the other Party as a result of its suspended performance, provided that the Party prevented from or delayed in performance, by the Force Majeure shall use its best efforts to avoid and offset the effects of the Force Majeure.

19.2. The Party prevented from complying with its obligations pursuant to this Agreement by Force Majeure shall give notice to the other party of the circumstance preventing or delaying its performance and shall continue to take action to comply as fully as possible with its obligations under this Agreement.

19.3. Force Majeure shall mean any event beyond the reasonable control of the Parties which could not be prevented despite reasonable efforts, including but not limited to acts of God, natural catastrophes, extreme weather, fire, explosion, war (whether declared or undeclared), governmental acts, changes in laws or regulations, civil commotion, national strikes, breakdown of communication facilities, failure of hosting systems or digital infrastructure, general shortages of raw materials or energy, pandemics, including but not limited to the novel coronavirus (COVID-19) pandemic, Ebola, embargo, future governmental

19. Keadaan Kahar

19.1. Jika salah satu Pihak terhalang, terganggu, atau tertunda dalam pelaksanaan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini karena alasan Keadaan Kahar, Pihak tersebut akan dibebaskan dari pelaksanaan kewajibannya selama berlangsungnya Keadaan Kahar dan tidak akan bertanggung jawab atas kerugian yang diderita oleh Pihak lainnya akibat dari penangguhan pelaksanaan kewajiban tersebut, dengan ketentuan bahwa Pihak yang terhalang atau tertunda dalam melaksanakan kewajibannya akibat Keadaan Kahar harus menggunakan upaya terbaiknya untuk menghindari dan mengatasi dampak Keadaan Kahar.

19.2. Pihak yang terhalang untuk memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini karena Keadaan Kahar harus memberikan pemberitahuan kepada Pihak lainnya mengenai keadaan yang menghalangi atau menunda pelaksanaannya dan harus terus mengambil tindakan untuk memenuhi kewajibannya sejauh mungkin sesuai dengan Perjanjian ini.

19.3. Force Majeure adalah setiap peristiwa atau keadaan di luar kendali wajar Para Pihak yang tidak dapat dicegah meskipun telah dilakukan upaya yang patut, termasuk namun tidak terbatas pada: keadaan kahar (acts of God), bencana alam, cuaca ekstrem, kebakaran, ledakan, perang (baik dinyatakan maupun tidak), tindakan pemerintah, perubahan peraturan perundang-undangan, kerusakan, pemogokan nasional, gangguan fasilitas komunikasi, kegagalan sistem hosting atau infrastruktur digital, kelangkaan umum bahan baku atau energi, wabah penyakit atau

restrictions, suspension or delay caused by bureaucratic procedures imposed from time to time by governmental authorities, transportation disruptions due to Force Majeure events, including strikes, lockouts, or other labor disputes, and any other events having a similar effect on the performance of obligations under this Agreement.

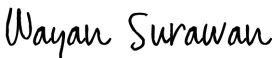
pandemi termasuk namun tidak terbatas pada pandemi virus corona (COVID-19), Ebola, embargo, pembatasan pemerintah di masa mendatang, penangguhan atau keterlambatan akibat prosedur birokrasi yang diberlakukan dari waktu ke waktu oleh otoritas pemerintah, gangguan transportasi akibat peristiwa Force Majeure termasuk pemogokan, lockout, atau perselisihan hubungan industrial lainnya, serta setiap peristiwa lain yang memiliki dampak serupa terhadap pelaksanaan kewajiban berdasarkan Perjanjian ini.

Signed by the Director
for and on behalf of the Owner
Ditandatangani oleh Direktur untuk
dan atas nama Pemilik

DocuSigned by:

A74BFEDAADA44EB...
Andrii Fedosov

Signed by the Director
for and on behalf of the Manager
Ditandatangani oleh Direktur untuk
dan atas nama Manajer

DocuSigned by:

4C9DC07A8F61430...
I Wayan Surawan

Appendix 1 – Revenue and Cost Allocation

This Appendix illustrates, by way of example only, how Revenue and Unit Costs are calculated and allocated for reporting purposes. The figures are provided for explanatory purposes only and reflect the principles set out in this Agreement. No cost, fee, commission, tax, service charge, payroll, marketing cost, agent fee, affiliate charge, reserve contribution or utility cost shall be charged more than once or under multiple categories.

1. Assumptions

- Accounting Period: 30 days
- The Property has 2 Categories:
 - Category 1: three 1-bedroom Units (Unit A, Unit B, Unit C)
 - Category 2: two 2-bedroom Units (Unit D, Unit E)
- Unit size:
 - 1-bedroom Unit: 70 sqm
 - 2-bedroom Unit: 137 sqm
- Total Property Revenue: IDR 300,000,000
 - Category 1 Revenue: IDR 150,000,000
 - Category 2 Revenue: IDR 150,000,000
- Revenue is allocated and shared only within the relevant Category.
- Total Property Expenses: approximately 50% of Total Property Revenue = IDR 150,000,000.
- Property Expenses are pooled at the Property level and allocated to each Unit using the allocation keys set out below.

2. Property Overview

Owner Stay nights are deducted from the Accounting Period to determine each Unit's Nights Made Available for Rental.

Unit	Category	Size	Accounting Period	Less: Owner Stay	Nights Made Available for Rental
Unit A	1 Bedroom	70 sqm	30 nights	(5 nights)	25 nights
Unit B	1 Bedroom	70 sqm	30 nights	(10 nights)	20 nights
Unit C	1 Bedroom	70 sqm	30 nights	(0 nights)	30 nights
Unit D	2 Bedroom	137 sqm	30 nights	(0 nights)	30 nights
Unit E	2 Bedroom	137 sqm	30 nights	(0 nights)	30 nights
Total		484 sqm	150 nights	(15 nights)	135 nights

3. Allocation Keys

Revenue and Cost	Allocation Key
Room Revenue	Pro-rata revenue by Category, minus Owner Stay days
Room Expenses	By Category Best Available Rate (BAR) vs. other Categories
Administrative and General Expenses	By Category Best Available Rate (BAR) vs. other Categories
Sales and Marketing Expenses	By Category Best Available Rate (BAR) vs. other Categories
IT and System Expenses	By Category Best Available Rate (BAR) vs. other Categories

POMEC	By unit area (sqm)
Utilities	By occupancy (including Owner Stays)

4. Revenue Allocation Example

Revenue is allocated within each Category based on each Unit's share of Nights Made Available for Rental after deducting Owner Stays.

Category 1 (Total Revenue: IDR 150,000,000)

Unit	Period	Less: Owner Stay	Nights Made Available	Share of Category Inventory	Revenue Allocation
Unit A	30	(5)	25 nights	25 ÷ 75 = 33.33%	IDR 50,000,000
Unit B	30	(10)	20 nights	20 ÷ 75 = 26.67%	IDR 40,000,000
Unit C	30	(0)	30 nights	30 ÷ 75 = 40.00%	IDR 60,000,000
Total	90	(15)	75 nights	100.00%	IDR 150,000,000

Category 2 (Total Revenue: IDR 150,000,000)

Unit	Period	Less: Owner Stay	Nights Made Available	Share of Category Inventory	Revenue Allocation
Unit D	30	(0)	30 nights	30 ÷ 60 = 50.00%	IDR 75,000,000
Unit E	30	(0)	30 nights	30 ÷ 60 = 50.00%	IDR 75,000,000
Total	60	(0)	60 nights	100.00%	IDR 150,000,000

5. Cost Allocation Example

Total Property Expenses are approximately 50% of Total Property Revenue, broken down as follows and allocated across all Units in the Property using the relevant allocation key.

Cost Category	% of Revenue	Property Total	Allocation Key
Room Expenses	19%	IDR 57,000,000	By Category BAR
Administrative and General	10%	IDR 30,000,000	By Category BAR
Sales and Marketing	10%	IDR 30,000,000	By Category BAR
Utilities	4%	IDR 12,000,000	By occupancy (incl. Owner Stays)
IT and System Expenses	1%	IDR 3,000,000	By Category BAR
POMEC	6%	IDR 18,000,000	By sqm

Total 50% IDR 150,000,000

For utilities, occupied nights include guest nights and Owner Stay nights.

Allocation per Unit

Cost Category	Unit A	Unit B	Unit C	Unit D	Unit E	Total
Room Expenses	9,500,000	9,500,000	9,500,000	14,250,000	14,250,000	57,000,000
Administrative and General	5,000,000	5,000,000	5,000,000	7,500,000	7,500,000	30,000,000
Sales and Marketing	5,000,000	5,000,000	5,000,000	7,500,000	7,500,000	30,000,000
Utilities	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	12,000,000
IT and System Expenses	500,000	500,000	500,000	750,000	750,000	3,000,000
POMEC	2,603,306	2,603,306	2,603,306	5,095,041	5,095,041	18,000,000
Total Cost Allocation	25,003,306	25,003,306	25,003,306	37,495,041	37,495,041	150,000,000

All amounts in IDR.

6. Unit Summary

	Unit A	Unit B	Unit C	Unit D	Unit E	Total
Revenue Allocation	50,000,000	40,000,000	60,000,000	75,000,000	75,000,000	300,000,000
Cost Allocation	(25,003,306)	(25,003,306)	(25,003,306)	(37,495,041)	(37,495,041)	(150,000,000)
Net Result	24,996,694	14,996,694	34,996,694	37,504,959	37,504,959	150,000,000
Margin	50.0%	37.5%	58.3%	50.0%	50.0%	50.0%

All amounts in IDR.

7. Summary

In this example, Revenue is always shared on Category level, based on how many nights each Unit contributes to its own Category (after Owner Stay days are deducted). Property Expenses are pooled at the Property level and allocated to each Unit using the agreed allocation keys: Category Best Available Rate (BAR) for room and overhead costs, sqm for POMEC, and occupancy (including Owner Stays) for utilities.

Owner Stays reduce a Unit's share of Revenue but do not reduce its share of fixed costs, which is why Units with more Owner Stays show a smaller Net Result. Unit B illustrates this clearly: with 10 Owner Stay nights it earns the lowest Net Result in Category 1, while Unit C with no Owner Stays receives the highest.

Appendix 2 - Detailed terms and conditions

Management Fee Biaya Manajemen:	4% of Net Operating Revenue
Incentive Fee Imbalan Insentif:	1% of Gross Operating Profit (mutually agreed between Owner & Manager)
Service Charge Biaya Layanan:	5% of Gross Operating Revenue
Notice Period for Owner Use Jangka Waktu Pemberitahuan untuk Penggunaan oleh Pemilik:	14 days advance notice
Early Termination Notice Period Jangka Waktu Pemberitahuan Pengakhiran Lebih Awal:	180 days written notice
Operating Account Bank Rekening Bank Operasional:	Bank Name : MANDIRI Currency : IDR Account No. : 1750055770001 Account Name : OXO HOSPITALITY MANAGEMENT SWIFT Code : BMRIIDJA Branch Name : KCP Denpasar Dalung Branch Code : 17503 Branch Address : Jl. Gatot Subroto Barat No.1, Kerobokan Kaja, Kec. Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali 80117 City : Badung Country : Indonesia
Reporting Frequency Frekuensi Pelaporan:	Monthly
Distribution Schedule Jadwal Distribusi	Monthly
Government Tax (PB1) Pajak Pemerintah (PB1):	10% of Gross Operating Revenue or as per Government Regulation
Value Added Tax Pajak Pertambahan Nilai	11% (or as per the Government Regulation)
Pre-Approved Expenses Biaya yang Telah Disetujui Sebelumnya:	IDR 17,000,000 (by needs/case)
Sinking fund & FF&E provision Dana cadangan & penyediaan FF&E (Furniture, Fixtures, and Equipment)	1,2% of the Net Operating Revenue