



Estate Management Agreement

Perjanjian Pengelolaan Estat

ECOVERSE Resort & Residences

OHM.AFV.26073.77

May 15, 2026

PT. OXO Hospitality Management
<https://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 “Estate Management Agreement” is executed on the “Agreement Execution Date” between the “Owner” and the “Manager” who hereby establish a binding agreement for Shared Areas (as defined below) services 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:

Email:
Surel:
Telephone:
Telepon:

Manager
Manajer

Name:
Nama:
Address:
Alamat:
Email:
Surel:
Telephone:
Telepon:

Estate

Estat

Property Address

Alamat Properti:

Property
Properti

Property:
Properti:

Building size of approx. (m2):
Luas bangunan sekitar (m2):
Land size of approx. (m2)
Ukuran tanah (m2)

Estate Management Services Fees

Biaya Layanan Pengelolaan Estat

“Perjanjian Pengelolaan Estat” ini ditandatangani pada “Tanggal Penandatanganan Perjanjian” antara “Pemilik” dan “Manajer” yang dengan ini membuat perjanjian yang mengikat untuk layanan Area Umum (sebagaimana didefinisikan dibawah ini) 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

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

ECOVERSE Resort & Residences, Unit-3205

46 sq.m

74.21 sq.m

Such fees are determined pursuant to Annex 2 and as notified by the Manager to Owner from time to time pursuant to Articles 5 and 6.
Biaya tersebut ditentukan berdasarkan Lampiran 2 dan sebagaimana diberitahukan oleh Manajer kepada Pemilik dari waktu ke waktu sesuai dengan Pasal 5 dan 6.



Background

The Owner wishes to engage the Manager to provide certain Services (as defined below) and the Manager agrees to provide the Services in accordance with the terms and conditions of this Agreement.

The Parties agree as follows:

1. Definitions

- 1.1. "Agreement" means this Estate Management Agreement, including all Annexes and any written amendments agreed by the Parties.
- 1.2. "Confidential Information" means any non-public information disclosed by one Party to the other in connection with this Agreement, in any form, whether directly or indirectly. This includes, among other things, information about negotiations, business, finances, operations, technology, marketing, branding, pricing, customer or guest data, supplier or partner arrangements, proprietary systems, operating standards, digital platforms, and any personal or contact data of Owners, prospective Owners, investors, guests, customers, or business partners. It also includes any information that is reasonably considered confidential by its nature or that must be kept confidential under applicable laws, including Law No. 27 of 2022 on Personal Data Protection and Law No. 30 of 2000 on Trade Secrets.
- 1.3. "Effective Date" means the date on which this Agreement takes effect, as stated in Article 3.1.
- 1.4. "Estate" means the residential and hospitality estate known as ECOVERSE Resort & Residences, located at Jl. Pantai Nyanyi, Braban, Kec. Kediri, Kabupaten Tabanan, Bali, comprising all Units, Shared Areas, and Estate Infrastructure therein. The Manager's authority to manage the Estate derives from the Development Agreement.
- 1.5. "Estate Covenants" means the rules, by-laws, regulations, and covenants established by the Manager for the governance and orderly management of the Estate, as may be amended from time to time.
- 1.6. "Estate Infrastructure" means the utilities and infrastructure serving the Shared Areas, as more particularly described in Annex 1, clause 1.1.1 (including electricity, water supply, sewerage, street lighting, fencing, entrance gates, roads, retaining walls, drainage, and plant nurseries).

Latar Belakang

Pemilik ingin menunjuk Manajer untuk menyediakan Layanan (sebagaimana didefinisikan di bawah ini) dan Manajer menyetujui untuk memberikan Layanan sesuai dengan ketentuan dan syarat Perjanjian ini.

Para Pihak menyepakati sebagai berikut:

1. Definisi

- 1.1. "Perjanjian" berarti Perjanjian Pengelolaan Estat ini, termasuk seluruh Lampiran dan setiap perubahan tertulis yang disepakati oleh Para Pihak.
- 1.2. "Informasi Rahasia" berarti setiap informasi yang tidak tersedia untuk umum yang diungkapkan oleh salah satu Pihak kepada Pihak lainnya sehubungan dengan Perjanjian ini, dalam bentuk apa pun, baik secara langsung maupun tidak langsung. Termasuk di antaranya informasi mengenai negosiasi, kegiatan usaha, keuangan, operasional, teknologi, pemasaran, branding, harga, data tamu atau pelanggan, kerja sama dengan pemasok atau mitra, sistem kepemilikan, standar operasional, platform digital, serta data pribadi atau informasi kontak Pemilik, calon Pemilik, investor, tamu, pelanggan, atau mitra usaha. Termasuk pula setiap informasi yang secara wajar dianggap rahasia atau yang wajib dijaga kerahasiaannya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk UU No. 27/2022 tentang Perlindungan Data Pribadi dan UU No. 30/2000 tentang Rahasia Dagang.
- 1.3. "Tanggal Efektif" berarti tanggal di mana Perjanjian ini mulai berlaku, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 3.1.
- 1.4. "Estat" berarti kawasan hunian dan perhotelan yang dikenal sebagai ECOVERSE Resort & Residences, berlokasi di Jl. Pantai Nyanyi, Braban, Kec. Kediri, Kabupaten Tabanan, Bali, yang mencakup seluruh Unit, Area Umum, dan Infrastruktur Estat di dalamnya. Kewenangan Manajer untuk mengelola Estat berasal dari Perjanjian Pengembangan
- 1.5. "Peraturan Estat" berarti aturan, ketentuan, regulasi, dan janji yang ditetapkan oleh Manajer untuk tata kelola dan pengelolaan Estat yang tertib, sebagaimana dapat diubah dari waktu ke waktu.
- 1.6. "Infrastruktur Estat" berarti utilitas dan infrastruktur yang melayani Area Umum, sebagaimana dirinci lebih lanjut dalam Lampiran 1, pasal 1.1.1 (termasuk listrik, pasokan air, pembuangan limbah, penerangan jalan, pagar,



- gerbang masuk, jalan, dinding penahan, drainase, dan pembibitan tanaman).
- 1.7. "Estate Management Services Fees" or "Fees" means the annual fees payable by the Owner for the provision of the Estate Services, as calculated pursuant to Annex 2 and adjusted in accordance with Article 6.2.
- 1.8. "Estate Services" or "Services" means the services described in Annex 1 which the Manager agrees to provide for the maintenance, security, and management of the Estate and the Shared Areas.
- 1.9. "Estate Sinking Fund" means the reserve fund established and maintained by the Manager under Article 6.3 for the repair and replacement of Estate Infrastructure within the Shared Areas, funded by all Owners pro rata based on the size of their respective Properties. For the avoidance of doubt, the Estate Sinking Fund is separate and distinct from any sinking fund or FF&E reserve established at the Unit level under the Unit Agreement.
- 1.10. "Initial Term" means the period of 10 (ten) years commencing on the Effective Date, unless terminated earlier in accordance with this Agreement. .
- 1.11. "Manager" means PT. OXO Hospitality Management, a limited liability company established under the laws of Indonesia, including any successor or permitted assignee.
- 1.12. "Owner" means the party lawfully registered as the legal rights holder of the Property and a signatory to this Agreement, including its lawful successors and assigns, as identified on the cover page.
- 1.13. "Owners" means, collectively, all persons or entities who are Owners of Units within the Estate and who are signatories to an Estate Management Agreement with the Manager in respect of the Estate.
- 1.14. "OXO Brand" means the trademarks, trade names, logos, service marks, brand identifiers, and associated intellectual property owned or licensed by the Manager or its affiliates
- 1.15. "Renewal Term" means each successive period of five (5) years following the expiration of the Initial Term, unless terminated in accordance with this Agreement.
- 1.16. "Shared Areas" means all access routes, communal areas and land, parking, and common facilities within the Estate, including but not limited to co-working spaces, gymnasium, spa, lobby, reception area,
- 1.7. "Biaya Layanan Pengelolaan Estat" atau "Biaya" berarti biaya tahunan yang dibayarkan Pemilik atas penyediaan Layanan Estat, yang dihitung sesuai Lampiran 2 dan disesuaikan berdasarkan Pasal 6.2.
- 1.8. "Layanan Estat" atau "Layanan" berarti layanan yang diuraikan dalam Lampiran 1 yang disediakan Manajer untuk pemeliharaan, keamanan, dan pengelolaan Estat dan Area Umum.
- 1.9. "Dana Cadangan Kawasan" berarti dana cadangan yang dibentuk dan dikelola oleh Manajer berdasarkan Pasal 6.3 untuk perbaikan dan penggantian Infrastruktur Estat di Area Umum, yang didanai oleh seluruh Pemilik secara pro rata berdasarkan ukuran Properti masing-masing. Untuk menghindari keraguan, Dana Cadangan Kawasan terpisah dan berbeda dari dana cadangan atau cadangan FF&E yang dibentuk pada tingkat Unit berdasarkan Perjanjian Unit.
- 1.10. "Jangka Waktu Awal" berarti periode 10 (sepuluh) tahun yang dimulai pada Tanggal Efektif, kecuali diakhiri lebih awal sesuai dengan Perjanjian ini.
- 1.11. "Manajer" berarti PT. OXO Hospitality Management, perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia, termasuk penerus atau penerima pengalihan yang diizinkan.
- 1.12. "Pemilik" berarti pihak yang secara sah terdaftar sebagai pemegang hak atas Properti dan penandatanganan Perjanjian ini, termasuk para penerus dan penerima pengalihan haknya yang sah, sebagaimana tercantum pada halaman depan.
- 1.13. "Para Pemilik" berarti, secara kolektif, seluruh orang atau entitas yang merupakan Pemilik Unit di dalam Estat dan yang merupakan penandatanganan Perjanjian Pengelolaan Estat dengan Manajer sehubungan dengan Estat.
- 1.14. "Merek OXO" berarti merek dagang, nama dagang, logo, merek jasa, identitas merek, dan kekayaan intelektual terkait yang dimiliki atau dilisensikan oleh Manajer atau afiliasinya
- 1.15. "Jangka Waktu Perpanjangan" berarti setiap periode lima (5) tahun berturut-turut setelah berakhirnya Jangka Waktu Awal, kecuali diakhiri sesuai dengan Perjanjian ini.
- 1.16. "Area Umum" berarti seluruh rute akses, area dan tanah bersama, parkir, serta fasilitas bersama dalam Estat, termasuk namun tidak terbatas pada ruang kerja bersama, pusat kebugaran, spa, lobi, area resepsi, kolam renang, dan seluruh area lain



swimming pool, and all other areas accessible to residents, guests, or authorized personnel.

- 1.17. "Unit" means an individual transferable property unit within the Estate, as identified on the cover page of this Agreement.

2. Services

- 2.1. The Owner agrees to engage the Manager and the Manager agrees to provide the Estate Services (as defined in Article 1) reasonably desirable or necessary for the maintenance and security of the Property and the Shared Areas (as defined in Article 1), including but not limited to fencing, landscaping, and security as more particularly set out in Annex 1.
- 2.2. The Estate shall be exclusively managed by the Manager or an affiliated company; however, such management must be conducted in accordance with industry best practices and in a commercially reasonable manner. The Manager shall ensure that any delegation to an affiliated company does not result in a material decline in service quality or Owner rights. In the event of sustained service deficiencies, the Owner reserves the right to request a review of management practices and propose corrective measures.
- 2.3. This Agreement does not obligate the Manager or any assignee or successor in title to bear any financial responsibility for capital replacements, capital improvements, capital repairs, renovations, or ordinary repairs and maintenance to the Shared Areas.

3. Term

- 3.1. This Agreement shall take effect on **May 15, 2026** (the "**Effective Date**"). It shall remain valid for a period of 10 (Ten) years, unless terminated earlier in accordance with the terms set forth in this Agreement (the "Initial Term"). Upon the expiration of the Initial Term, this Agreement shall be automatically renewed for successive periods of five (5) years each (each a "Renewal Term"), unless terminated in accordance with this Agreement

yang dapat diakses oleh penghuni, tamu, atau personel yang berwenang.

- 1.17. "Unit" berarti unit properti individual yang dapat dialihkan di dalam Estat, sebagaimana tercantum pada halaman depan Perjanjian ini.

2. Layanan

- 2.1. Pemilik menyetujui untuk menggunakan jasa Manajer, dan Manajer menyetujui untuk menyediakan Layanan Estat (sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1) yang diinginkan atau diperlukan sewajarnya untuk pemeliharaan dan keamanan Properti dan Area Umum (sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1), termasuk tetapi tidak terbatas pada pagar, lanskap, dan layanan keamanan, sebagaimana diatur lebih khusus dalam Lampiran 1.
- 2.2. Kawasan harus dikelola secara eksklusif oleh Manajer atau perusahaan afiliasinya; namun demikian, pengelolaan tersebut harus dilakukan sesuai dengan praktik terbaik industri dan dengan cara yang wajar secara komersial. Manajer harus memastikan bahwa setiap pelimpahan kepada perusahaan afiliasi tidak mengakibatkan penurunan kualitas layanan secara material atau pelanggaran terhadap hak-hak Pemilik. Apabila terjadi kekurangan layanan yang berkelanjutan, Pemilik berhak untuk meminta peninjauan atas praktik manajemen dan mengusulkan tindakan perbaikan.
- 2.3. Perjanjian ini tidak mewajibkan Pengelola atau penerima pengalihan atau penerus hak untuk menanggung tanggung jawab keuangan atas penggantian modal, peningkatan modal, perbaikan modal, renovasi, atau perbaikan dan pemeliharaan biasa pada Area Bersama.

3. Jangka Waktu

- 3.1. Perjanjian ini mulai berlaku pada tanggal **15 Mei 2026 ("Tanggal Efektif")**. Perjanjian ini akan tetap berlaku selama jangka waktu 10 (Sepuluh) tahun, kecuali diakhiri lebih awal sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian ini ("Jangka Waktu Awal"). Setelah berakhirnya Jangka Waktu Awal, Perjanjian ini akan diperpanjang secara otomatis untuk periode lima (5) tahun berikutnya secara berturut-turut (masing-masing disebut "Jangka Waktu Perpanjangan"), kecuali diakhiri sesuai dengan ketentuan Perjanjian ini..



- 3.2. Early termination of this Agreement may only occur if a collective vote representing more than 51% of the total Units in the Estate (with each Unit carrying one vote) vote in favor of terminating the Agreement. In the event of such a vote, the Agreement shall terminate six (6) months after written notice of termination is provided to The Manager, accompanied by evidence of the voting results.
- 3.2. Pengakhiran lebih awal dari Perjanjian ini hanya dapat terjadi jika pemungutan suara kolektif yang mewakili lebih dari 51% dari total Unit dalam Estat (dengan setiap Unit memiliki satu suara) memberikan suara mendukung pengakhiran Perjanjian. Dalam hal pemungutan suara tersebut, Perjanjian akan berakhir sembilan enam (6) bulan setelah pemberitahuan tertulis mengenai pengakhiran disampaikan kepada Pihak lainnya, disertai dengan bukti hasil pemungutan suara.
- 3.3. The vote under Article 3.2 may only be exercised upon the sequential occurrence of all of the following conditions: (a) the Manager has provided Estate Services for a minimum of Eighteen (18) months; (b) Owners representing at least 25% of total Units have issued a written notice specifying the service deficiencies to the Manager; (c) the Manager has been given one hundreded twenty (120) days to develop and implement a remediation plan; and (d) at the end of the remediation period, the service deficiencies identified in the notice have not been substantially remedied as assessed against reasonable estate management standards. For the avoidance of doubt, the termination of this Agreement under Article 3.2 shall only take effect concurrently with the termination of the Unit Marketing and Management Agreement between the same Parties.
- 3.3. Pemungutan suara berdasarkan Pasal 3.2 hanya dapat dilaksanakan setelah terjadinya secara berurutan semua kondisi berikut: (a) Manajer telah menyediakan Layanan Estat selama minimal delapan belas (18) bulan; (b) Pemilik yang mewakili minimal 25% dari total Unit telah mengeluarkan pemberitahuan tertulis yang menyebutkan kekurangan layanan kepada Manajer; (c) Manajer telah diberikan waktu seratus dua puluh (120) hari untuk menyusun dan melaksanakan rencana perbaikan; dan (d) pada akhir periode perbaikan, kekurangan layanan belum diperbaiki secara substansial berdasarkan standar pengelolaan kawasan yang wajar. Untuk menghindari keraguan, pengakhiran Perjanjian ini berdasarkan Pasal 3.2 hanya berlaku efektif secara bersamaan dengan pengakhiran Unit Marketing and Management Agreement antara Para Pihak yang sama.
- 3.4. In the event the Owner sells the Unit, the Owner must notify the Manager in writing at least thirty (30) days prior to the intended sale date. The Owner shall ensure that the new owner agrees in writing to take over all obligations and responsibilities under this Agreement by executing an assignment agreement with the Manager. The Manager should provide the Report as defined in Article 7 within 10 days after the sale date, showing an amount to be refunded to the Owner. The Manager should refund such an amount within 10 days after receiving a payment from a new owner, who inherited the rights and obligations of this Agreement.
- 3.4. Dalam hal Pemilik menjual Unit, Pemilik harus memberitahukan Pengelola secara tertulis paling tidak tiga puluh (30) hari sebelum tanggal penjualan yang dimaksud. Pemilik harus memastikan bahwa pemilik baru setuju secara tertulis untuk mengambil alih semua kewajiban dan tanggung jawab berdasarkan Perjanjian ini dengan menandatangani perjanjian pengalihan dengan Pengelola. Pengelola harus memberikan Laporan seperti yang didefinisikan dalam Pasal 7 dalam waktu 10 hari setelah tanggal penjualan, yang menunjukkan jumlah yang harus dikembalikan kepada Pemilik. Pengelola harus mengembalikan jumlah tersebut dalam waktu 10 hari setelah menerima pembayaran dari pemilik baru, yang mewarisi hak dan kewajiban dalam Perjanjian ini.

4. Owner Obligations

- 4.1. At all times throughout the Term the Owner will comply with the Estate Covenants as set forth separately between Parties and will grant to the Manager the following rights:
- 4.1.1. The right to use and to connect to facilities for the supply or removal of electricity, gas, water, sewage, energy, telecommunications, data and all other services and utilities, and all structures, machinery and equipment ancillary to those utilities located at the Unit or any structures

4. Kewajiban Pemilik

- 4.1. Kapan pun sepanjang Jangka Waktu, Pemilik akan mematuhi Janji Pemilik sebagaimana diatur tersendiri oleh Para Pihak dan akan memberikan hak berikut kepada Manajer:
- 4.1.1. Hak untuk menggunakan dan terhubung ke fasilitas untuk penyediaan atau pencopotan jaringan listrik, gas, air, pembuangan, energi, telekomunikasi, data dan semua layanan serta utilitas lain, dan semua struktur, mesin, dan peralatan yang menyokong utilitas yang



thereon, which are in existence at the date of this Agreement, or which are installed or constructed during the Term, for the benefit of the Shared Areas and all properties in the Estate.

4.1.2. The right to lay, repair, maintain, renew, inspect, replace or reroute any facilities for the supply or removal of electricity, gas, water, sewage, energy, telecommunications, data and all other services and utilities, and all structures, machinery and equipment ancillary to those utilities, roads and other rights of way or fences within Shared Areas and/or to the Unit exterior or any structures thereon for the benefit of Shared Areas and all properties in the Estate.

4.1.3. The right to maintain all trees, plants, shrubbery and other landscaping features located on the Property, and the right to access, to plant, install, cut, fell, work on, or maintain the same. However, the person exercising such rights must repair any damage caused during its exercise of such rights or pay proper compensation for such damage.

5. Manager Obligations

5.1. Subject always to timely payment of the Services Fees, the Manager undertakes and agrees to the following, to ensure timely and professional provision of the Services:

5.1.1. Laying, repairing, maintaining, renewing, inspecting, replacing or rerouting any facilities for the supply or removal of electricity, gas, water, sewage, energy, telecommunications, data and all other services and utilities, and all structures, machinery and equipment ancillary to those utilities, roads and other rights of way or fences within Shared Areas and/or to the Property exterior or any structures thereon for the benefit of Shared Areas and all properties in the Estate.

5.1.2. arranging to purchase equipment, maintenance, security protection, rubbish removal, vermin extermination and other services necessary for the management of the Estate (Shared Areas);

berada di Unit atau struktur lain di atasnya, yang ada pada tanggal Perjanjian ini, atau yang dipasang atau dibangun selama Jangka Waktu, demi kepentingan Area Umum dan seluruh Properti di Estat.

4.1.2. Hak untuk meletakkan, memperbaiki, memperbaharui, menginspeksi, mengganti, atau mengalihkan fasilitas apa pun untuk pasokan atau pencopotan jaringan listrik, gas, air, pembuangan air, energi, telekomunikasi, data dan semua layanan serta utilitas lain, dan semua struktur, mesin, dan peralatan yang menunjang utilitas, jalan, dan hak akses atau pagar yang ada di Area Umum dan/atau eksterior Unit atau struktur yang ada di atasnya untuk kepentingan Area Umum dan semua Properti di Estat.

4.1.3. Hak untuk memelihara semua pohon, tanaman, belukar, dan fitur lanskap lain yang berada di Properti, dan hak untuk mengakses tanaman, memasang, memangkas, dan menebang, memperbaiki atau, memelihara hal tersebut. Akan tetapi, orang yang melaksanakan hak tersebut harus memperbaiki semua kerusakan yang disebabkan karena pelaksanaan hak tersebut atau membayar kompensasi yang layak atas kerusakan tersebut.

5. Kewajiban Manajer

5.1. Dengan selalu tunduk pada pembayaran Biaya Layanan secara tepat waktu, Manajer berjanji dan menyetujui perihal berikut, guna memastikan penyediaan Layanan secara tepat waktu dan profesional:

5.1.1. Memasang, memperbaiki, memelihara, memperbaharui, memeriksa, mengganti atau mengubah jalur fasilitas apa pun untuk penyediaan atau pemindahan listrik, gas, air, limbah, energi, telekomunikasi, data dan semua layanan dan utilitas lainnya, dan semua struktur, mesin-mesin dan perlengkapan tambahan terhadap utilitas, jalan dan hak jalan atau pagar lainnya di dalam Area Umum dan/atau pada bagian luar Properti atau struktur apa pun di atasnya untuk kepentingan Area Umum dan semua Properti di Estat.

5.1.2. mengatur untuk membeli peralatan, pemeliharaan, perlindungan keamanan, pembuangan sampah, pembasmian hama dan layanan lain yang diperlukan untuk manajemen Estat (Area Umum);



- | | |
|---|---|
| <p>5.1.3. making available sufficient personnel for professional maintenance of the Estate according to OXO Standards;</p> <p>5.1.4. installing and maintaining accounting books, records and other information systems for the efficient management of the Manager in accordance with common accounting practices and as required under Indonesian law;</p> <p>5.1.5. creating and enforcing Estate by-laws and covenants;</p> <p>5.1.6. giving and rendering at all appropriate times, all notices required to be sent to the Owner; and</p> <p>5.1.7. ensuring that all restrictions and obligations with respect to the Estate imposed by the Manager are observed and fulfilled by the other Unit owners within the Estate.</p> <p>5.2. The Manager shall take reasonable steps to keep the Estate safe and secure for residents. This includes controlling access, providing proper lighting in common areas, conducting regular safety checks, and following all health and safety laws. The Manager must also respond promptly to any safety concerns raised by residents and keep a record of any actions taken.</p> | <p>5.1.3. menyediakan personel yang memadai untuk pemeliharaan profesional Kawasan sesuai dengan Standar OXO;</p> <p>5.1.4. memasang dan mengurus pembukuan akuntansi, catatan, dan sistem informasi lain untuk manajemen efisien oleh Manajer sesuai dengan praktik akuntansi umum dan sebagaimana disyaratkan oleh hukum Indonesia;</p> <p>5.1.5. membuat dan melaksanakan aturan dan janji-janji Estat;</p> <p>5.1.6. memberikan dan menyajikan dalam waktu tepat, semua pemberitahuan yang diperlukan untuk dikirimkan kepada Pemilik; dan</p> <p>5.1.7. memastikan bahwa semua pembatasan dan kewajiban berkenaan dengan Estat yang ditetapkan oleh Manajer dipatuhi dan dipenuhi oleh pemilik Unit lain di dalam Estat.</p> <p>5.2. Manajer wajib mengambil langkah-langkah yang wajar untuk menjaga Kawasan tetap aman dan terlindungi bagi para penghuni. Hal ini mencakup pengendalian akses, penyediaan pencahayaan yang memadai di area bersama, pelaksanaan pemeriksaan keselamatan secara berkala, serta kepatuhan terhadap seluruh peraturan perundang-undangan terkait kesehatan dan keselamatan. Manajer juga harus merespons secara cepat terhadap setiap kekhawatiran terkait keselamatan yang disampaikan oleh penghuni dan mencatat setiap tindakan yang telah dilakukan.</p> |
|---|---|

6. Services Fees & Sinking Fund

- 6.1. The Owner shall make, as due consideration for provision of the Services, the payment of Estate Management Services Fees in respect of the Estate Services as set out in Annex 2 (the "Estate Management Services Fees" or "Fees").
- 6.2. The Manager may adjust the Fees no more than once per twelve (12) month period, effective on the first day of the following calendar year, by giving the Owner at least sixty (60) days' prior written notice. Any adjustment shall be supported by documentation and shall not exceed the higher of: (a) the percentage increase in the Indonesian Consumer Price Index (CPI) published by Badan Pusat Statistik for the preceding twelve-month period, plus two percent (2%); or (b) the percentage increase in the Bank Indonesia 7-day reverse repo rate for the same period, plus two percent (2%). Any adjustment exceeding such cap shall require the Owner's prior written consent.

6. Biaya Layanan & Dana Mengendap

- 6.1. Pemilik harus melakukan, sebagai imbalan yang layak atas penyediaan Layanan, pembayaran atas Biaya Layanan Pengelolaan Estat sehubungan dengan Layanan Estat sebagaimana ditetapkan dalam Lampiran 2 ("Biaya Pengelolaan Estat" atau "Biaya").
- 6.2. Manajer dapat menyesuaikan Biaya tidak lebih dari satu kali per periode dua belas (12) bulan, berlaku pada hari pertama tahun kalender berikutnya, dengan memberikan pemberitahuan tertulis kepada Pemilik paling tidak enam puluh (60) hari sebelumnya. Penyesuaian harus didukung dengan dokumentasi dan tidak boleh melebihi yang lebih tinggi dari: (a) persentase kenaikan Indeks Harga Konsumen (IHK) Indonesia yang diterbitkan oleh BPS untuk periode dua belas bulan sebelumnya, ditambah dua persen (2%); atau (b) persentase kenaikan suku bunga acuan BI 7-day reverse repo rate untuk periode yang sama, ditambah dua persen (2%). Penyesuaian yang melebihi batas tersebut memerlukan persetujuan tertulis Pemilik.



6.3. The Manager will establish and maintain the Estate Sinking Fund (as defined in Article 1) to pay for repairs and/or replacement of Estate infrastructure within the Shared Areas to be funded by all owners pro rata based on the size of the Property. The Manager will request the Sinking Fund contribution in writing and duly report on the use of Sinking Fund. In the event the Sinking Fund balance falls below a certain target as set by the Manager the Owner will be asked to provide further money to top up the Sinking Fund by written request with detailed explanations.

6.4. The Manager, at its sole discretion can use the Sinking Fund for the replacement of Estate infrastructure. Sinking Fund will be kept in an Indonesian bank account by the Manager.

6.5. The Manager reserves the right to suspend or restrict Owners' and their guests' access to the Shared Areas, common facilities, and Estate Services if Fees or Sinking Fund contributions remain unpaid for an aggregate period of three (3) months or more, provided that such restriction shall not prevent the Owner from accessing their own Unit

7. Annual Report and Budget

7.1. The Manager shall provide an annual report to the Owner detailing the use of Fees by the end of March of the following calendar year for each preceding year (the "Annual Report") and present the Annual Report at an annual owners' meeting conducted via video conference (Zoom or equivalent platform). The Manager shall notify all Owners of the meeting date and agenda at least fourteen (14) days in advance.

7.2. The Manager shall provide an annual budget, setting out the Estate's projected operating expenses for the following calendar year, by the end of November of the preceding calendar year (the "Annual Budget"). The Annual Budget will include a projection of costs and expenses for the following year, taking into account all costs and expenses incurred to date. The Annual Budget will also detail the Estate Management Services Fees due for the following year.

7.3. The Manager shall use reasonable endeavors to take into account reasonable suggestions, concerns and views by the owners with regard to the provision of services in the Estate.

8. Payment

6.3. Manajer akan membentuk dan mengelola Dana Cadangan Kawasan (sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1) untuk membayar perbaikan dan/atau penggantian infrastruktur Estat dalam Area Umum untuk didanai oleh semua pemilik. Manajer akan meminta mengenai kontribusi Dana Mengendap secara tertulis dan melaporkan penggunaan Dana Mengendap secara benar. Jika saldo Dana Mengendap turun di bawah target tertentu yang ditetapkan oleh Manajer, Pemilik akan menyetorkan uang tambahan untuk mengisi kembali Dana Mengendap

6.4. Manajer, atas pertimbangannya sendiri dapat menggunakan Dana Mengendap untuk penggantian infrastruktur Estat. Dana Mengendap akan disimpan dalam rekening bank Indonesia oleh Manajer.

6.5. Manajer berhak untuk menangguhkan atau membatasi akses Pemilik dan tamunya ke Area Umum, fasilitas bersama, dan Layanan Estat apabila Biaya atau kontribusi Dana Mengendap masih belum dibayar selama periode agregat tiga (3) bulan atau lebih, dengan ketentuan bahwa pembatasan tersebut tidak menghalangi Pemilik untuk mengakses Unit miliknya sendiri

7. Laporan dan Anggaran Tahunan

7.1. Pengelola wajib memberikan laporan tahunan kepada Pemilik yang merinci penggunaan Biaya paling lambat akhir Maret tahun kalender berikutnya untuk setiap tahun sebelumnya ("Laporan Tahunan") dan menyampaikan Laporan Tahunan tersebut pada rapat tahunan pemilik yang diadakan melalui konferensi video (Zoom atau platform yang setara). Pengelola wajib memberitahukan kepada seluruh Pemilik tentang tanggal dan agenda rapat setidaknya empat belas (14) hari sebelumnya.

7.2. Manajer akan memberikan anggaran tahunan, menetapkan proyeksi pengeluaran operasi Estat untuk tahun kalender berikutnya, pada akhir November tahun kalender sebelumnya ("Anggaran Tahunan"). Anggaran Tahunan akan mencakup proyeksi ongkos dan pengeluaran untuk tahun berikutnya, dengan memperhitungkan semua ongkos dan pengeluaran yang dikeluarkan hingga saat ini. Anggaran Tahunan juga akan memerinci Biaya Layanan Pengelolaan Estat yang terutang untuk tahun berikutnya.

7.3. Manajer akan menggunakan upaya wajar untuk mempertimbangkan saran, kekhawatiran, dan pandangan wajar para pemilik berkenaan dengan penyediaan layanan di Estat

8. Pembayaran



- 8.1. All fees, stamp duties, and other expenses charged by the banking and payment service provider to clear any payments of the Fees or Sinking Fund shall be solely borne by the Owner.
- 8.2. Any late payments of the Fees or contribution to the Sinking Fund will be subject to interest at the rate of 10% (ten percent) per annum.
- 8.3. In the event it becomes necessary for the Manager to take any legal action to collect any delinquent payments, and any interest thereon, there shall be added to such payment amounts reasonable as legal fees and all court costs applicable.
- 8.4. The Owner acknowledges that the level and quality of Services is dependent on the prompt payment of all Fees and the provision of sufficient Sinking Fund to the Manager.

9. Exclusion of Liability

- 9.1. The Manager is not liable or responsible for any damage or loss of any nature caused to the Owner as a result of disruption in utilities delivered from the Shared Areas.
- 9.2. The Owner acknowledges and agrees that the Manager is not the insurer or guarantor of the security or safety of the Owner and/or any person claiming through the Owner.
- 9.3. The Manager shall only be liable for a breach of this Agreement resulting from willful misconduct, gross negligence, or repeated failure to perform material obligations after written notice and a reasonable cure period. The Manager shall not be liable for indirect or consequential losses, except in cases of fraud or willful default.

10. Insurance

- 10.1. The Manager will obtain and negotiate insurance of the Shared Areas within the Estate on behalf of all owners for the full replacement and reinstatement value. The costs have to be borne by the owners pro rata based on the size of their properties detailed in Annex 2 (the "Estate Management Services Fees" or "Fees").
- 10.2. The Owner and persons under their control shall not do or permit to be done anything in the Estate whereby any insurance effected by the Manager may be rendered void or compromised.

11. Term and Termination

- 8.1. Semua biaya, biaya meterai, dan pengeluaran lain yang dikenakan oleh bank dan penyedia layanan pembayaran untuk membereskan segala pembayaran Biaya atau Dana Mengendap akan ditanggung sendiri oleh Pemilik.
- 8.2. Setiap keterlambatan pembayaran Biaya atau kontribusi pada Dana Mengendap akan dikenakan bunga sebesar 10% (sepuluh persen) per tahun.
- 8.3. Dalam hal Manajer wajib mengambil langkah hukum untuk menagih pembayaran tertunggak, dan bunga dari hal tersebut, honorarium yang wajar atas layanan hukum dan ongkos pengadilan yang berlaku akan ditambahkan pada pembayaran tersebut.
- 8.4. Pemilik mengakui bahwa tingkat dan kualitas Layanan bergantung pada pembayaran segera semua Biaya dan penyediaan Dana Mengendap secara memadai kepada Manajer.

9. Pengecualian Tanggung Jawab

- 9.1. Manajer tidak berkewajiban atau bertanggung jawab atas segala kerusakan atau kerugian dalam bentuk apa pun yang disebabkan oleh Pemilik sebagai akibat dari gangguan pada utilitas yang disediakan dari Area Umum.
- 9.2. Pemilik mengakui dan menyetujui bahwa Manajer bukan pemberi asuransi atau penjamin keamanan atau keselamatan Pemilik dan/atau siapa pun yang mengajukan klaim melalui Pemilik.
- 9.3. Manajer hanya akan bertanggung-jawab atas pelanggaran terhadap Perjanjian ini yang disebabkan oleh kesengajaan, kelalaian berat, atau kegagalan berulang dalam melaksanakan kewajiban material setelah pemberitahuan tertulis dan masa perbaikan yang wajar. Manajer tidak akan bertanggung jawab atas kerugian tidak langsung atau konsekuensial, kecuali dalam hal penipuan atau wanprestasi yang disengaja.

10. Asuransi

- 10.1. Manajer akan memperoleh dan menegosiasikan asuransi Area Umum di dalam Estat atas nama seluruh pemilik untuk penggantian penuh dan nilai pemulihan. Biaya-biaya tersebut harus ditanggung oleh para pemilik dirinci dalam Lampiran 2 ("Biaya Jasa Pengelolaan Estat" atau "Biaya").
- 10.2. Pemilik dan orang yang berada di bawah kendali mereka tidak boleh melakukan atau memperkenankan untuk tindakan apa pun dalam Estat yang dapat menyebabkan asuransi Manajer dapat dibatalkan atau terdampak.

11. Jangka Waktu dan Pengakhiran



- | | |
|--|--|
| <p>11.1. The Manager shall have the right to suspend the Services and/or take any actions deemed necessary upon the occurrence of the following events:</p> <p>11.1.1. the Owner fails to make any payment (including Fees or Estate Sinking Fund contributions) under this Agreement within ninety (90) days of a written payment demand from the Manager, the Manager may suspend access to the Shared Areas; if such non-payment continues for a further thirty (30) days after suspension, the Manager may terminate this Agreement; or</p> <p>11.1.2. the Owner or their guests cause physical damage to the Shared Areas or property of other residents, create unreasonable noise or disturbance, or pose a direct risk to the safety or health of others within the Estate.</p> <p>11.1.3. the Owner is or becomes insolvent, or any material step is taken by any person or legal proceedings have been commenced for the winding up, liquidation, bankruptcy, reorganization or for the appointment of a receiver of the Owner; or</p> <p>11.1.4. the Owner materially breaches any terms and conditions under this Agreement and fails to remedy such breach within thirty (30) days of written notice from the Manager specifying the nature of such breach; provided that if the breach is not reasonably capable of remedy within thirty (30) days, the Owner shall have an additional thirty (30) days to remedy, failing which the Manager may terminate this Agreement.</p> <p>11.1.5. Any restriction of access under this Clause shall be limited to the Shared Areas, common facilities, and Estate Services, and shall not prevent the Owner from accessing their own Unit, except as required by applicable law or a competent authority. The Manager shall provide written notice of any suspension or restriction and the grounds therefor, and access shall be restored promptly upon remediation of the relevant breach or full settlement of any outstanding amounts.</p> | <p>11.1. Manajer berhak untuk menanggguhkan Layanan dan/atau mengambil tindakan apa pun yang dianggap perlu apabila terjadi peristiwa-peristiwa berikut:</p> <p>11.1.1. Pemilik gagal melakukan pembayaran apa pun (termasuk Biaya atau kontribusi Dana Cadangan Kawasan) berdasarkan Perjanjian ini dalam waktu sembilan puluh (90) hari sejak permintaan pembayaran tertulis dari Manajer, Manajer dapat menanggguhkan akses ke Area Umum; jika ketidakbayaran tersebut berlanjut selama tiga puluh (30) hari lebih lanjut setelah penangguhan, Manajer dapat mengakhiri Perjanjian ini; atau</p> <p>11.1.2. Pemilik atau tamunya menyebabkan kerusakan fisik pada Area Umum atau properti penghuni lain, menciptakan kebisingan atau gangguan yang tidak wajar, atau menimbulkan risiko langsung terhadap keselamatan atau kesehatan orang lain di dalam Estat.</p> <p>11.1.3. Pemilik akan atau telah insolven, atau setiap langkah penting tengah diambil oleh setiap orang atau proses persidangan telah dimulai untuk pembubaran, likuidasi, kepailitan, reorganisasi, atau untuk penunjukan kurator Pemilik; atau</p> <p>11.1.4. Pemilik secara material melanggar ketentuan Perjanjian ini dan gagal memperbaiki pelanggaran tersebut dalam waktu tiga puluh (30) hari sejak pemberitahuan tertulis dari Manajer yang menjelaskan sifat pelanggaran; dengan ketentuan bahwa jika pelanggaran tidak dapat diperbaiki secara wajar dalam tiga puluh (30) hari, Pemilik memiliki tambahan tiga puluh (30) hari untuk memperbaiki, yang jika gagal, Manajer dapat mengakhiri Perjanjian ini.</p> <p>11.1.5. Setiap pembatasan akses berdasarkan Pasal ini hanya berlaku untuk Area Umum, fasilitas bersama, dan Layanan Estat, dan tidak menghalangi Pemilik untuk mengakses Unit miliknya sendiri, kecuali sebagaimana dipersyaratkan oleh hukum yang berlaku atau otoritas yang berwenang. Manajer wajib memberikan pemberitahuan tertulis mengenai penangguhan atau pembatasan beserta alasannya, dan akses harus dipulihkan segera setelah pelanggaran yang relevan diperbaiki atau seluruh jumlah terutang dilunasi.</p> |
|--|--|



- 11.2. The Manager will claim against the Owner for all damages suffered from the events described above without prejudice to any rights and remedies available to the Manager.
- 11.3. The Manager can at any time unilaterally terminate this Agreement by giving an advance 6 (six) month written notice to the Owner. Upon termination under this clause, 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, Sinking Fund contributions and any other amounts due up to the effective date of termination. The Manager may also demand and request at its sole discretion that the Owner shall cease and desist from using the Manager's trademark (OXO) and from making any reference to the Manager's trademark (OXO) in relation to the Estate and/or Property.
- 11.4. The Owner may terminate or transfer this Agreement only in accordance with the terms of the Binding Sale and Purchased Deed.
- 11.5. The Owner may terminate the Agreement with the Manager provided as per the condition stipulated in Article 2.2 in this Agreement.
- 11.6. To give effect to any termination provisions of this Agreement, the Parties waive the application of Articles 1266 and 1267 on the Indonesian Civil Code so that a court order is not required to terminate this Agreement.
- 11.7. Upon termination of this Agreement by the Owners under Article 3.2, the following transition provisions shall apply: (a) the Manager shall continue to provide the Estate Services for a period of six (6) months following receipt of the termination notice ("Transition Period"), during which all Fees and Estate Sinking Fund contributions shall remain payable; (b) within thirty (30) days after the end of the Transition Period, the Manager shall deliver to the successor estate manager or the Owners' representative: (i) all accounting books and records relating to the Estate; (ii) the balance of the Estate Sinking Fund, less any committed expenditures approved prior to the termination notice; and (iii) all Estate Covenants, by-laws, and operational documentation; (c) the Manager shall cooperate in the orderly transition of utilities, insurance policies, vendor contracts, and security systems; (d) the Parties acknowledge that the appointment of a successor estate manager may be subject to the terms of the Development Agreement
- 11.2. Manajer akan mengajukan klaim terhadap Pemilik atas semua kerugian yang diderita dari peristiwa yang diuraikan di atas tanpa mengurangi hak dan ganti rugi yang tersedia bagi Manajer.
- 11.3. Manajer dapat menghentikan Perjanjian ini secara sepihak kapan pun dengan memberikan pemberitahuan tertulis 6 (enam) bulan sebelumnya kepada Pemilik. Setelah pengakhiran berdasarkan pasal ini, kedua Pihak wajib terus melaksanakan seluruh kewajiban masing-masing berdasarkan Perjanjian ini secara penuh. Setelah berakhirnya masa pemberitahuan, setiap Pihak wajib menyelesaikan semua kewajiban yang telah timbul selama jangka waktu Perjanjian ini, termasuk pembayaran seluruh tagihan yang belum dibayar, biaya yang telah terhitung, kontribusi Dana Mengendap, dan jumlah lain yang terutang hingga tanggal efektif pengakhiran. Manajer juga dapat mengharuskan dan meminta berdasarkan kebijakannya sendiri agar Pemilik berhenti dan tidak lagi menggunakan merek dagang Manajer (OXO) dan membuat referensi apa pun ke merek dagang Manajer (OXO) terkait dengan Estat dan/atau Properti.
- 11.4. Pemilik dapat menghentikan atau mengalihkan Perjanjian ini hanya sesuai dengan ketentuan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.
- 11.5. Pemilik dapat mengakhiri Perjanjian dengan Manajer sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 2.2 dalam Perjanjian ini.
- 11.6. Untuk memberlakukan ketentuan pengakhiran Perjanjian ini, Para Pihak mengesampingkan penerapan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sehingga putusan pengadilan tidak diperlukan untuk mengakhiri Perjanjian ini.
- 11.7. Setelah pengakhiran Perjanjian ini oleh Para Pemilik berdasarkan Pasal 3.2, ketentuan transisi berikut berlaku: (a) Manajer akan terus menyediakan Layanan Estat selama enam (6) bulan setelah diterimanya pemberitahuan pengakhiran ("Periode Transisi"), selama mana seluruh Biaya dan kontribusi Dana Cadangan Kawasan tetap wajib dibayar; (b) dalam tiga puluh (30) hari setelah berakhirnya Periode Transisi, Manajer menyerahkan kepada pengelola kawasan pengganti atau perwakilan Pemilik: (i) seluruh pembukuan dan catatan akuntansi Estat; (ii) saldo Dana Cadangan Kawasan, dikurangi pengeluaran yang telah disetujui sebelum pemberitahuan pengakhiran; dan (iii) seluruh Janji Estat, aturan kawasan, dan dokumentasi operasional; (c) Manajer akan bekerja sama dalam transisi utilitas, polis asuransi, kontrak vendor, dan sistem keamanan secara tertib; (d) Para Pihak mengakui bahwa penunjukan pengelola kawasan pengganti



and/or applicable arrangements with the developer of the Estate; and (e) Articles 1 (Definitions), 9 (Exclusion of Liability), 10 (Insurance), and 14 (Confidentiality) shall survive termination.

12. Transfer of the Unit

- 12.1. In the case of resale, transfer or assignment of the Unit, the Owner undertakes to cause the buyer/transferee/assignee of the Unit to sign and be bound under this Agreement and to assume all rights and obligations of the Owner under this Agreement and the Owner shall notify the Manager of any intended resale and transfer in advance.

13. Assignment

- 13.1. The Owner may not assign or transfer its rights and obligations under this Agreement (fully or partially). However, the Parties agree that the Owner may assign its rights and obligation to an affiliate (any entity or person that directly or indirectly controls, is controlled by, or is under common control with the Owner) or a person related (any individual or entity connected to the Owner through ownership, control, or family ties) to the Owner (transfer of beneficial interest only) in which case the Manager will approve such assignment provided the Owner pays any related costs and legal fees.

- 13.2. The Manager may transfer or assign any of its rights and/or obligations under this Agreement to any parties including but not limited to its affiliates with written notification to the Owner. However, any delegation involving core management responsibilities (including financial control, guest relations, and maintenance oversight) requires prior written approval from the Owner.

14. Confidentiality

- 14.1. The Parties will not at any time during or after termination (however arising) of this Agreement, use or disclose to any person, company or other organization whatsoever, including governmental authorities, (and will use commercially reasonable best efforts to prevent the publication, use or disclosure of) any Confidential Information.
- 14.2. If any Party becomes aware or suspects any unauthorized publication or disclosure of any Confidential Information, it is to inform the other Party immediately.

dapat tunduk pada ketentuan Perjanjian Pengembangan dan/atau pengaturan yang berlaku dengan pengembang Estat;

12. Pemindahan Hak Unit

- 12.1. Dalam hal penjualan kembali, pemindahan atau pengalihan hak atas Unit, Pemilik berjanji untuk meminta pembeli/penerima pemindahan/penerima pengadilan hak atas Properti untuk menandatangani dan terikat dengan Perjanjian ini serta memikul semua hak dan kewajiban Pemilik dalam Perjanjian ini dan Pemilik harus memberi tahu Manajer mengenai setiap rencana penjualan kembali dan pemindahan hak sebelumnya.

13. Pengalihan

- 13.1. Pemilik tidak dapat mengalihkan atau memindahkan hak dan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini (baik secara keseluruhan maupun sebagian). Namun, Para Pihak sepakat bahwa Pemilik dapat mengalihkan hak dan kewajibannya kepada afiliasi (setiap entitas atau orang yang secara langsung atau tidak langsung mengendalikan, dikendalikan oleh, atau berada di bawah kendali yang sama dengan Pemilik) atau kepada pihak terkait (setiap individu atau entitas yang memiliki hubungan kepemilikan, kendali, atau hubungan keluarga dengan Pemilik) untuk kepentingan manfaat saja (transfer of beneficial interest), dengan ketentuan bahwa Manajer akan menyetujui pengalihan tersebut selama Pemilik membayar seluruh biaya dan honorarium hukum yang terkait.

- 13.2. Manajer dapat memindahkan atau mengalihkan hak dan/atau kewajiban apa pun dalam Perjanjian ini kepada pihak manapun termasuk tapi tidak terbatas pada afiliasinya dengan pemberitahuan tertulis kepada Pemilik. Namun, segala penunjukkan yang melibatkan segala kewajiban manajemen yang terutama (termasuk kontrol finansial, hubungan dengan tamu, dan pengawasan pemeliharaan) membutuhkan persetujuan tertulis dari Pemilik.

14. Kerahasiaan

- 14.1. Kapan pun selama atau setelah pengakhiran (karena alasan apa pun) Perjanjian ini, Para Pihak tidak akan menggunakan atau mengungkapkan kepada siapa pun, perusahaan, atau organisasi lain mana pun, termasuk otoritas pemerintah, (dan akan menggunakan upaya wajar secara komersial untuk mencegah publikasi, penggunaan, atau pengungkapan) Informasi Rahasia.
- 14.2. Jika salah satu Pihak menyadari atau mencurigai publikasi atau pengungkapan tanpa izin informasi Rahasia mana pun, ia akan segera menginformasikannya kepada Pihak lain.



14.3. In this Agreement "Confidential Information" has the meaning given in Article 1.3.

15. Data Protection

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

15.2. The Manager, including its employees and affiliates, may collect and use the Owner's personal information solely to perform its obligations under this Agreement. Such information shall be kept confidential, securely stored, and not disclosed to third parties without the Owner's prior written consent, except as required by law, in which case the Manager shall provide written notification to the Owner..

15.3. The Owner consents to the use of their personal information for the following purposes:

15.3.1. to satisfy the terms and conditions of this Agreement;

15.3.2. to send notices in accordance with this Agreement;

15.3.3. to create or distribute marketing material that is relevant to Owner; and

15.3.4. 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").

15.4. 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.

16. Force Majeure

16.1. Save as is otherwise specifically provided in this Agreement, the Parties will not be liable for failures or delays in performing their obligations hereunder arising from any cause beyond their reasonable control, including without limitation, acts of God, acts of civil or military authority, fires, strikes, lockouts or labor disputes, epidemics, pandemics, changes of governmental policy on foreign ownership or any other governmental restrictions, wars, terrorist acts, riots, earthquakes, storms, typhoons, tsunamis, volcanic eruptions, floods and breakdowns in electronic and computer information and communications systems and in the event of any such delay, the time for the Parties' performance will be extended for a period equal to the time lost by

14.3. Dalam Perjanjian ini, "Informasi Rahasia" memiliki makna sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1.3.

15. Perlindungan Data

15.1. Pembeli menyetujui pengumpulan, penggunaan, dan pengungkapan informasi pribadi mereka sebagaimana diatur dalam Pasal ini.

15.2. Manajer, termasuk karyawan dan afiliasinya dapat mengumpulkan serta menggunakan informasi pribadi Pemilik semata-mata untuk melaksanakan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini. Informasi tersebut harus dijaga kerahasiaannya, disimpan dengan aman, dan tidak boleh diungkapkan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pemilik, kecuali jika diwajibkan oleh hukum, dalam hal ini Manajer wajib memberikan pemberitahuan tertulis kepada Pemilik.

15.3. Pemilik menyetujui penggunaan informasi pribadi mereka untuk setiap tujuan berikut:

15.3.1. memenuhi ketentuan dan syarat Perjanjian ini;

15.3.2. mengirimkan pemberitahuan sesuai dengan Perjanjian ini;

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

15.3.4. penggunaan lain yang telah diidentifikasi oleh Pemilik pada saat mengumpulkan informasi pribadi mereka atau sebagaimana sewajarnya diatur oleh Perjanjian ini, secara keseluruhan disebut sebagai ("Tujuan").

15.4. Atas permintaan tertulis, Pemilik dapat meninjau, mengedit, mengoreksi, atau menghapus informasi pribadi yang dikirimkan oleh mereka kepada Manajer, dan Manajer akan menggunakan upaya wajar untuk menanggapi permintaan tersebut secara tepat waktu.

16. Keadaan Kahar

16.1. Kecuali sebagaimana diatur secara khusus dalam Perjanjian ini, Para Pihak tidak bertanggung jawab atas kegagalan atau penundaan dalam melaksanakan kewajiban mereka yang ditimbulkan oleh sebab apa pun di luar kendali wajar mereka, termasuk, tanpa pembatasan, musibah tidak terduga, tindakan penguasa sipil atau militer, kebakaran, pemogokan, penutupan tempat usaha atau sengketa tenaga kerja, epidemi, perubahan kebijakan pemerintah mengenai kepemilikan oleh pihak asing atau larangan lain dari pemerintah, perang, aksi teroris, kerusakan, gempa bumi, badai, topan, tsunami, letusan gunung berapi, banjir, dan kerusakan sistem informasi serta komunikasi elektronik dan



reason of the delay which will be remedied with all due dispatch in the circumstances. Any such event of Force Majeure shall be notified immediately by the Party invoking this clause. For the avoidance of doubt, any payments that are or become due in accordance with the terms of this Agreement and provided always that the Manager is not in default, shall not be delayed or excused due to a force majeure event.

17. Notices

17.1. Any notice or other communication will be valid if sent to the postal address or email address last notified to the other Party and notice will be deemed to have been duly given or made as follows:

- 17.1.1. if sent by personal delivery, upon delivery at the address of the recipient;
- 17.1.2. if sent by registered post, two business days after the date of posting; and
- 17.1.3. if sent by email, upon receiving a read-receipt confirmation from the recipient.

17.2. Notices to the Manager should be sent to the “**Manager Notice Address**” and notices to the Owner should be sent to the “**Owner Address**”.

17.3. A Party must promptly notify the other Party of a change to its name, address or email address for the purpose of this clause and such change will be effective immediately upon receipt of the notification unless otherwise specified therein.

18. Language

18.1. 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 as far as is permitted by statutory regulations.

19. General

komputer, dan dalam hal penundaan tersebut, waktu pelaksanaan Para Pihak akan diperpanjang selama jangka waktu yang sama dengan waktu yang hilang karena penundaan tersebut yang akan diatasi sesegera mungkin dalam situasi tersebut. Keadaan Kahar tersebut akan diberitahukan langsung oleh Pihak yang menggunakan pasal ini. Untuk menghindari keragu-raguan, segala pembayaran yang telah atau akan jatuh tempo sesuai dengan ketentuan Perjanjian ini dan dengan ketentuan bahwa Manajer tidak melakukan wanprestasi, tidak akan ditunda atau dikecualikan karena suatu keadaan kahar.

17. Pemberitahuan

17.1. Pemberitahuan apa pun atau komunikasi lain akan dianggap sah jika dikirim ke alamat surat-menyurat atau alamat surel yang terakhir diberitahukan kepada Pihak lain dan pemberitahuan akan dianggap telah diberikan atau dibuat secara benar seperti berikut:

- 17.1.1. jika dikirim secara langsung, saat pengiriman ke alamat penerima;
- 17.1.2. jika dikirim melalui surat tercatat, dua hari kerja setelah tanggal pengeposan; dan
- 17.1.3. jika dikirim melalui surel, setelah menerima konfirmasi *read-receipt* dari pengiriman ke alamat surel penerima.

17.2. Pemberitahuan untuk Manajer harus dikirimkan ke “**Alamat Pemberitahuan Manajer**”, dan pemberitahuan untuk Pemilik harus dikirim ke “**Alamat Pemilik**”.

17.3. Salah satu Pihak harus segera memberi tahu Pihak lain untuk setiap perubahan nama, alamat, atau alamat surel mereka untuk tujuan pasal ini dan perubahan tersebut akan segera berlaku setelah pemberitahuan diterima, kecuali ditentukan lain dalam pemberitahuan tersebut.

18. Bahasa

18.1. Sesuai dengan Undang-Undang No. 24 Tahun 2009 tentang Bendera, Bahasa, dan Lambang Negara serta Lagu Kebangsaan Republik Indonesia (“**Undang-Undang Bahasa Indonesia**”), Perjanjian ini dibuat dalam bentuk dua bahasa Indonesia-Inggris. Dua versi bahasa tersebut dianggap ekuivalen secara hukum. Dalam hal adanya konflik antara dua versi bahasa, versi bahasa Inggris akan menjadi prioritas sepanjang dimungkinkan oleh peraturan perundang-undangan.

19. Ketentuan Umum



- 19.1. The Recitals and Annex(es) form part of this Agreement and shall have effect as if set out in full in the body of this Agreement and any reference to this Agreement includes the Annex(es).
- 19.2. 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 representation, warranty or undertaking of the other Party which is not set out or referred to in this Agreement.
- 19.3. For the avoidance of doubt, the Parties expressly and unequivocally agree that no other terms, conditions or obligations will, to the fullest extent permitted by law, be implied or included whether in fact, by custom, usage, course of dealing or otherwise, into this Agreement (including documents entered into pursuant to this Agreement), or to otherwise affect the obligations or understanding between the Parties as expressly written herein. To the extent that any implied term, condition or obligation exists or is incapable of exclusion under this clause 18.3, each Party unconditionally and irrevocably waives any right, remedy or claim which it has or may have in relation thereto. The provisions of this sub-clause and sub-clause 18.2 are not intended to exclude liability for fraudulent misrepresentation.
- 19.4. The illegality, invalidity or unenforceability of any provision of this Agreement under the law of any jurisdiction will not affect its legality, validity or enforceability under the law of any other jurisdiction nor the legality, validity or enforceability of any other provision.
- 19.5. If any provision or part-provision of this Agreement is or becomes invalid, illegal or unenforceable, and a suitable amendment cannot be agreed between the Parties, it will be deemed modified to the minimum extent necessary to make it valid, legal and enforceable. If such modification is not possible, the relevant provision or part-provision will be deemed deleted. Any such modification to or deletion of a provision or part-provision will not affect the validity and enforceability of the rest of this Agreement
- 19.1. Latar Belakang dan (semua) Lampiran(-Lampiran) merupakan bagian dari Perjanjian ini dan akan berlaku seolah-olah diatur secara penuh dalam isi Perjanjian ini serta semua rujukan ke Perjanjian ini menyertakan (semua) Lampiran(-Lampiran).
- 19.2. Perjanjian ini dan setiap dokumen yang disebutkan di dalamnya merupakan keseluruhan kesepakatan dan kesepahaman antara Para Pihak yang terkait dengan pokok Perjanjian ini dan tidak satu Pihak pun mengadakan Perjanjian ini dengan mengandalkan pernyataan, jaminan, atau janji Pihak lain yang tidak dituangkan atau disebut dalam Perjanjian ini.
- 19.3. Untuk menghindari keragu-raguan, Para Pihak secara lugas dan tegas menyepakati bahwa tidak satu pun ketentuan, syarat, kewajiban lain, sejauh diizinkan oleh hukum, disebutkan atau disertakan baik secara nyata, atas dasar kebiasaan, penggunaan, riwayat transaksi terdahulu, atau yang lain ke dalam Perjanjian (termasuk dokumen yang diadakan sesuai dengan Perjanjian ini), atau dengan kata lain memengaruhi kewajiban atau kesepahaman antara Para Pihak sebagaimana secara tegas tertulis dalam Perjanjian ini. Sejauh ketentuan, syarat, atau kewajiban tersirat ada atau tidak dapat dikecualikan berdasarkan pasal 18.3 ini, setiap Pihak tanpa syarat dan tidak bisa ditarik kembali melepaskan hak, upaya hukum, atau tuntutan yang dimiliki atau mungkin dimiliki olehnya berkenaan dengan hal tersebut. Ketentuan sub pasal ini dan sub pasal 18.2 tidak dimaksudkan untuk mengecualikan tanggung jawab atas pernyataan keliru bersifat menipu.
- 19.4. Ilegalitas, ketidakabsahan atau ketidakberlakuan ketentuan mana pun dalam Perjanjian ini dalam yurisdiksi mana pun tidak akan mempengaruhi legalitas, keabsahan atau keberlakuan dalam yurisdiksi lain, juga legalitas, keabsahan atau keberlakuan ketentuan lain.
- 19.5. Jika ada ketentuan atau sebagian dari ketentuan Perjanjian ini tidak atau menjadi tidak valid, ilegal atau tidak berlaku, dan perubahan atas ketentuan tersebut tidak dapat disepakati antara Para Pihak, maka ketentuan itu akan dianggap telah dimodifikasi seminimal mungkin yang diperlukan agar ketentuan tersebut valid, sah, dan dapat diberlakukan. Jika perubahan tersebut tidak memungkinkan, ketentuan atau sebagian ketentuan tersebut akan dianggap dihapus. Perubahan atau penghapusan ketentuan atau sebagian ketentuan tersebut tidak akan mempengaruhi keabsahan dan keberlakuan ketentuan lain dalam Perjanjian ini.



- 19.6. 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.
- 19.6. Tidak satu pun perubahan pada Perjanjian ini (atau dokumen apa pun yang disebutkan dalam Perjanjian ini) akan dinilai valid, kecuali dibuat secara tertulis dan ditandatangani oleh atau atas nama setiap Pihak. Istilah “**perubahan**” akan mencakup amendemen, tambahan, penghapusan, atau penggantian apa pun yang terjadi.
- 19.7. Unless expressly agreed, no variation will constitute a general waiver of any provisions of this Agreement, nor will it affect any rights, obligations or liabilities under or pursuant to this Agreement which have already accrued up to the date of variation, and the rights and obligations of the Parties under or pursuant to this Agreement will remain in full force and effect, except and only to the extent that they are so varied.
- 19.7. Kecuali disepakati secara tegas dalam Perjanjian ini, perubahan apa pun tidak akan merupakan pelepasan umum terhadap ketentuan apa pun dalam Perjanjian ini, atau akan mempengaruhi hak, kewajiban, atau liabilitas apa pun dalam atau sesuai dengan Perjanjian ini yang telah ada hingga tanggal perubahan, dan hak dan kewajiban Para Pihak dalam atau sesuai dengan Perjanjian ini akan tetap berkekuatan penuh dan berlaku, kecuali dan hanya dalam hal perubahan tersebut sangat berbeda.
- 19.8. This Agreement may be signed in any number of counterparts, all of which taken together will constitute one and the same instrument. The Parties may enter into this Agreement by signing any such counterpart and each counterpart will be as valid and effectual as if executed as an original.
- 19.8. Perjanjian ini dapat ditandatangani dalam beberapa rangkap, yang semuanya secara bersama-sama akan membentuk satu instrumen yang sama. Para Pihak dapat mengadakan Perjanjian ini dengan menandatangani rangkap-rangkap tersebut dan setiap rangkap akan bersifat sah serta efektif seolah-olah ditandatangani sebagai bentuk asli.
- 19.9. A person who is not party to this Agreement has no rights to enforce any term of this Agreement.
- 19.9. Orang yang bukan pihak dalam Perjanjian ini tidak berhak untuk memberlakukan ketentuan apa pun dalam Perjanjian ini.
- 19.10. 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.
- 19.10. Pemilik tidak akan (atau tidak akan bermaksud) mengalihkan, memindahkan, membebaskan, atau dengan kata lain berurusan dengan semua atau setiap haknya dalam Perjanjian ini juga tidak akan memberikan, menyatakan, atau melepaskan hak atau kepentingan apa pun di dalamnya, tanpa izin tertulis terlebih dahulu dari Manajer.
- 19.11. A reference to any agreement or document is to that agreement or document (and, where applicable, any of its provisions) as amended, novated, supplemented or replaced from time to time.
- 19.11. Referensi ke perjanjian atau dokumen apa pun adalah referensi ke perjanjian atau dokumen tersebut (dan, jika berlaku, setiap ketentuannya) sebagaimana diamandemen, dinovasi, ditambahkan, atau diganti dari waktu ke waktu.
- 19.12. A reference to any law, statute, regulation, proclamation, ordinance, order, by-law or guidelines includes a reference to a law, statute, regulation, proclamation, ordinance, order, by-law or guidelines as may from time to time be amended, modified, varied, consolidated, repealed or extended whether before or after the date of this Agreement and must include all by-laws, instruments, orders, rules and regulations made thereunder.
- 19.12. Referensi ke undang-undang, statuta, peraturan, pernyataan, ordonansi, perintah, ketentuan, atau pedoman mencakup referensi ke undang-undang, statuta, peraturan, pernyataan, ordonansi, perintah, ketentuan, atau pedoman yang dapat diamandemen, diubah, dikonsolidasi, dicabut, atau diperpanjang sebelum atau sesudah tanggal Perjanjian ini dan harus menyertakan semua ketentuan, instrumen, perintah, aturan, dan peraturan yang dibuat untuk itu.
- 19.13. Any reference to “writing”, “written” or similar includes a reference to email, fax or other comparable means of communications.
- 19.13. Referensi apapun ke “tulisan”, “tertulis”, atau serupa dengan itu mencakup referensi ke surel, faksimile, atau alat komunikasi serupa lainnya.



20. Governing Law

20.1. This Agreement shall be governed by, and construed and interpreted in accordance with, the Laws of Indonesia.

21. Dispute Resolution

21.1. Any disputes, controversies or differences (each instance being a “Dispute”) arising out of or in connection with this Agreement, including any question regarding its existence, validity or termination, shall be settled amicably by the Parties wherever practicable.

21.2. Any Dispute which cannot be resolved amicably by the Parties within 30 days of one Party notifying the other Party of the existence of the Dispute shall then be referred to arbitration administered by the Badan Arbitrase Nasional Indonesia (“BANI”) in accordance with the Arbitration Rules of the Badan Arbitrase Nasional Indonesia (“BANI Rules”) for the time being in force, which rules are deemed to be incorporated by reference in this clause. The governing law of the arbitration procedure shall be Indonesian law. The seat of the arbitration shall be Bali. The venue of the arbitration shall be Bali, or any other location (including by teleconference or videoconference) otherwise agreed between the Tribunal and the parties. The Tribunal shall consist of one arbitrator, to be appointed by the President of BANI. The language of the arbitration shall be English.

Signed by the Director for and on behalf of the Owner

Ditandatangani oleh Direktur untuk dan atas nama Pemilik

DocuSigned by:

A74BFEDAADA44EB...

Andrii Fedosov

20. Hukum Yang Mengatur

20.1. Perjanjian ini diatur, ditafsirkan, dan diinterpretasikan sesuai dengan Hukum Indonesia.

21. Penyelesaian Sengketa

21.1. Segala sengketa, kontroversi, atau perbedaan (disebut secara keseluruhan sebagai “Sengketa”) yang muncul dari atau berhubungan dengan Perjanjian ini, termasuk segala pertanyaan mengenai keberadaan, validitas, atau pengakhiran, harus diselesaikan secara kekeluargaan oleh Para Pihak sebisa mungkin.

21.2. Setiap Sengketa yang tidak dapat diselesaikan secara kekeluargaan oleh Para Pihak dalam 30 hari sejak satu Pihak memberitahukan kepada Pihak lain mengenai Sengketa tersebut harus diajukan ke arbitrase yang diatur oleh Badan Arbitrase Nasional Indonesia (“BANI”) sesuai dengan Peraturan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (“Peraturan BANI”) yang berlaku pada masa itu, yang dianggap disertakan melalui penyebutan dalam pasal ini. Hukum yang mengatur prosedur arbitrase adalah hukum Indonesia. Domisili arbitrase berada di Bali. Tempat arbitrase berada di Bali, atau lokasi lain (termasuk dengan telekonferensi atau konferensi video) sebagaimana disepakati lain antara Dewan dan Para Pihak. Dewan tersebut terdiri dari satu arbiter, yang akan ditunjuk oleh Ketua BANI. Bahasa sidang arbitrase adalah Bahasa Inggris.

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



ANNEX 1 Estate Services

The following terms and conditions will apply to the Owner and to the Property for the duration of the Term.

1. The Estate Services

- 1.1. The Manager shall provide all services reasonably necessary for the maintenance of the Shared Areas of the Estate in accordance with this Agreement as follows:

- 1.1.1. the installation, provision, maintenance, mechanical engineering, repair, replacement, upgrading and upkeep of utilities and infrastructure to the Estate including:
 - 1.1.1.a. electricity to the Shared Areas and electric infrastructure (e.g. cables, meters and sub-stations);
 - 1.1.1.b. water supply and water infrastructure to the Shared Areas (e.g. bore wells and water tanks);
 - 1.1.1.c. common sewerage systems;
 - 1.1.1.d. street lighting;
 - 1.1.1.e. site fencing (where applicable);
 - 1.1.1.f. an entrance gate or boom gate including 24-hour Estate security guard;
 - 1.1.1.g. concrete or paving roads;
 - 1.1.1.h. retaining and erosion control walls and pylons;
 - 1.1.1.i. drainage, guttering ponds and channels;
 - 1.1.1.j. a plant nursery, (the “Estate Infrastructure”); and
- 1.1.2. the provision of other services and the maintenance and upkeep of associated equipment including:
 - 1.1.2.a. rubbish collection and disposal;
 - 1.1.2.b. fire and safety systems;
 - 1.1.2.c. gardening and landscaping of the Shared Areas;
 - 1.1.2.d. grounds maintenance; and
 - 1.1.2.e. site pest-control

LAMPIRAN 1 Layanan Estat

Ketentuan dan syarat berikut akan berlaku bagi Pemilik dan Properti selama Jangka Waktu.

1. Layanan Estat

- 1.1. Manajer akan memberikan semua layanan yang sewajarnya diperlukan untuk pemeliharaan Area Umum Estat sesuai dengan Perjanjian ini sebagai berikut:

- 1.1.1. instalasi, penyediaan, pemeliharaan, rekayasa mekanik, reparasi, penggantian, peremajaan, dan pemeliharaan utilitas dan infrastruktur ke Estat termasuk:
 - 1.1.1.a. listrik ke Area Umum dan infrastruktur kelistrikan (msl., kabel, meteran, dan gardu);
 - 1.1.1.b. pasokan air dan infrastruktur air ke Area Umum (msl., sumur bor dan tangki air);
 - 1.1.1.c. sistem pembuangan limbah;
 - 1.1.1.d. penerangan jalan;
 - 1.1.1.e. pagar lokasi (jika berlaku);
 - 1.1.1.f. gerbang masuk dan pos penjaga termasuk penjaga keamanan Estat selama 24 jam;
 - 1.1.1.g. jalan beton atau paving;
 - 1.1.1.h. dinding dan tiang penyangga dan pengendali erosi;
 - 1.1.1.i. drainase, kolam dan saluran talang air;
 - 1.1.1.j. pembibitan tanaman, (“Infrastruktur Estat”); dan
- 1.1.2. penyediaan layanan lain serta pemeliharaan dan perawatan peralatan terkait termasuk:
 - 1.1.2.a. pengumpulan dan pembuangan sampah;
 - 1.1.2.b. sistem kebakaran dan keselamatan;
 - 1.1.2.c. penataan kebun dan lanskap di Area Umum; dan
 - 1.1.2.d. pemeliharaan area tanah;
 - 1.1.2.e. pengendalian hama di lokasi.



- 1.1.3. the payment of taxes, fees and insurance costs including;

1.1.3.a. communal land, building and other property taxes;

1.1.3.b. local community/ banjar fees;

1.1.3.c. building insurance & public liability insurance for Shared Areas; and

1.1.3.d. staffing expenses; and

1.1.3.e. other general administrative expense,

1.1.4. the management, operation, maintenance, and upkeep of common facilities within the Estate, including Shared Areas and other facilities.

1.1.5. Manager shall maintain a digital data room or owner portal containing monthly reports, annual budget, annual report and other documents relating to project.
- 1.2. the services listed at clauses 1.1.1 to 1.1.3 together being the “Estate Services”.

1.3. The Manager reserves the right to add or remove Estate Services, with prior written notification to Owner, as it deems necessary for the upkeep of a well-managed gated estate.
- 1.1.3. pembayaran pajak, biaya, dan ongkos asuransi termasuk;

1.1.3.a. tanah komunal, bangunan, dan pajak lain terkait Properti;

1.1.3.b. iuran komunitas setempat/banjar;

1.1.3.c. asuransi bangunan dan asuransi tanggung gugat untuk Area Umum;

1.1.3.d. pengeluaran staf; dan

1.1.3.e. pengeluaran administratif umum lain,

1.1.4. pengelolaan, pengoperasian, pemeliharaan, dan perawatan fasilitas bersama dalam Kawasan, termasuk Area Umum dan fasilitas lainnya.

1.1.5. Manajer wajib memelihara suatu data room digital atau portal pemilik yang berisi laporan bulanan, anggaran tahunan, laporan tahunan, dan dokumen lainnya yang berkaitan dengan proyek.
- 1.2. layanan yang dicantumkan pada pasal 1.1.1 untuk 1.1.3 bersama-sama disebut sebagai “Layanan Estat”.

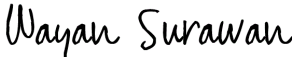
1.3. Manajer berhak untuk menambahkan atau menghapus Layanan Estat, dengan pemberitahuan tertulis terlebih dahulu kepada Pemilik, yang dianggap penting oleh Manajer untuk menjaga Estat eksklusif yang dikelola dengan baik.

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



ANNEX 2 Fees and Expenses

1. Estate Management Services Fee

- 1.1. The Owner agrees to pay the Manager an annual sum for the provision of the Estate Services (the "Estate Management Services Fees" or "Fees").
- 1.2. The Estate Management Services Fees will be calculated each year based on the Estate's projected operating expenses ("Estate Management Services Costs") and detailed in the Annual Budget (see clause 7), according to the following formula:
- 1.3.
$$\text{Estate Management Services Fees} = \text{Estate Management Services Costs} + (20\% \times \text{Estate Management Services Costs})$$
- 1.4. The Estate Management Services Fees are exclusive of any applicable taxes and will cover expenses incurred by the Manager in the provision of the Estate Services.
- 1.5. 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.
- 1.6. To the extent that the Estate Management Services Fees charged in any year are insufficient to cover such costs, the Manager is entitled to further invoice the Owner pro rata per Unit to cover any shortfall as and when required.
- 1.7. Should the Estate's actual operating expenses in any year prove to be lower than projected, any surplus Estate Management Services Fees collected will be rolled over to the following year.
- 1.8. As of the signing of this Agreement, the Owner shall make a mandatory payment of the first year's Estate Management Services Fees (pro-rata). Thereafter the Estate Management Services Fees shall continue to be paid annually in advance and shall be due on 1st January each year.

Signed by the Director for and on behalf of the Owner

Ditandatangani oleh Direktur untuk dan atas nama Pemilik

DocuSigned by:

A74BFEDAADA44EB...

Andrii Fedosov

LAMPIRAN 2 Biaya dan Pengeluaran

1. Layanan Estat

- 1.1. Pemilik bersepakat untuk membayar kepada Manajer jumlah tahunan untuk penyediaan Layanan Estat ("Biaya Layanan Pengelolaan Estat" atau "Biaya").
- 1.2. Biaya Layanan Pengelolaan Estat akan dihitung setiap tahun berdasarkan proyeksi pengeluaran operasi Estat ("Ongkos Layanan Pengelolaan Estat") dan diperinci dalam Anggaran Tahunan (lihat pasal 7) sesuai dengan formula berikut:
- 1.3.
$$\text{Biaya Layanan Pengelolaan Estat} = \text{Ongkos Layanan Pengelolaan Estat} + (20\% \times \text{Ongkos Layanan Pengelolaan Estat})$$
- 1.4. Biaya Layanan Pengelolaan Estat tidak termasuk pajak apa pun yang berlaku dan akan mencakup pengeluaran yang dikeluarkan oleh Manajer dalam penyediaan Layanan Estat.
- 1.5. Tidak ada biaya, fee, komisi, pajak, biaya layanan, penggajian, biaya pemasaran, biaya agen, biaya afiliasi, kontribusi cadangan, atau biaya utilitas yang akan dibebankan lebih dari satu kali atau di bawah beberapa kategori.
- 1.6. Sepanjang Biaya Layanan Pengelolaan Estat yang ditagihkan dalam setahun tidak mencukupi untuk menutup biaya tersebut, Manajer berhak untuk menagih kembali Pemilik secara pro rata per Unit untuk menutupi kekurangan saat dan bilamana dibutuhkan.
- 1.7. Jika pengeluaran operasional aktual Estat dalam satu tahun ternyata lebih rendah dari proyeksi, kelebihan Biaya Layanan Pengelolaan Estat terkumpul akan dialihkan ke tahun berikutnya.
- 1.8. Sejak ditandatanganinya Perjanjian ini, Pemilik harus melakukan pembayaran wajib Biaya Layanan Pengelolaan Estat tahun pertama (pro rata). Setelah itu, Biaya Layanan Pengelolaan Estat akan terus dibayar setiap tahun di awal dan akan jatuh tempo tanggal 1 Januari setiap tahun.

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