

PROPERTY MANAGEMENT AND MAINTENANCE AGREEMENT No [redacted]

PERJANJIAN LAYANAN DAN PENGELOLAAN PROPERTI No [redacted]

PT MONARCH EXCLUSIVE MANAGEMENT

("Estate Manager" / "Pengelola")

[Full name]

[Nama lengkap]

("Lessee" / "Penyewa")

This Property Management and Maintenance Agreement No. [] (the "**Agreement**") is made as of [], [] (the "**Effective Date**") by and between:

PT MONARCH EXCLUSIVE MANAGEMENT, a company incorporated under the laws of Indonesia, and having registered address at: Jl. Sunset Road No.99D, Kec. Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali, Republic of Indonesia 80361 (the "**Estate Manager**"), on one side; and

[**NAME**], a citizen of [country], having a passport number [number] and residing at: [address] (the "**Lessee**"), on the other side.

WHEREAS, the Lessee holds or is about to acquire in the future the long-term leasehold rights over [Apartment No.] (the "**Property**"), located in the "NEXA ROYAL OASIS II" complex, situated at Jl. Pererenan Beach, Mengwi District, Badung Regency, Bali Province, Republic of Indonesia, 80361 ("**Complex**").

WHEREAS, the Estate Manager provides property maintenance and management services, and the Lessee wishes to transfer the Property to the Estate Manager for maintenance and management throughout the entire period of the long-term leasehold agreement, under which the Lessee leases the Property from **PT SKYROCKET CAPITAL MANAGEMENT** ("**Lease Agreement**"), in accordance with and on the terms set forth herein.

NOW, THEREFORE, the Parties have agreed as follows:

1. Subject

1.1. **Maintenance and Management.** Pursuant to this Agreement, the Lessee hereby agrees to transfer the Property to the Estate Manager for the maintenance and management for the entire term of the Lease Agreement, and the Estate Manager agrees to provide the management and maintenance services as described herein. At the time of the actual transfer of the Property to the Estate Manager

Perjanjian Layanan dan Pengelolaan Properti No. [] ("**Perjanjian**") ini dibuat pada tanggal [], [] ("**Tanggal Penandatanganan**") antara:

PT MONARCH EXCLUSIVE MANAGEMENT, sebuah perusahaan yang terdaftar berdasarkan hukum Indonesia, beralamat di: Jl. Sunset Road No.99D, Kec. Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali, Republik Indonesia 80361 ("**Pengelola**"), di satu pihak; dan

[**NAMA**], seorang warga negara [negara], memegang paspor nomor [nomor] dan bertempat tinggal di alamat: [alamat] ("**Penyewa**"), di pihak lain.

Dengan mempertimbangkan bahwa Penyewa memiliki hak sewa jangka panjang (leasehold) atau di masa depan akan memperoleh hak tersebut atas [apartemen No.] ("**Properti**"), yang terletak di dalam kompleks "NEXA ROYAL OASIS II", beralamat di: Jl. Pantai Pererenan, Kec. Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Republik Indonesia, 80361 ("**Kompleks**").

Dengan mempertimbangkan bahwa Pengelola menyediakan layanan pemeliharaan dan pengelolaan properti, dan Penyewa bermaksud menyerahkan Properti untuk pemeliharaan dan pengelolaan selama masa berlaku perjanjian sewa jangka panjang (leasehold), berdasarkan mana Penyewa menyewa Properti dari **PT SKYROCKET CAPITAL MANAGEMENT** ("**Perjanjian Sewa**"), sesuai dengan tata cara dan syarat yang diuraikan dalam Perjanjian ini.

Dengan demikian, Para Pihak telah menyepakati Perjanjian ini dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Objek Perjanjian

1.1. **Pemeliharaan dan Pengelolaan.** Sesuai dengan ketentuan yang diuraikan dalam Perjanjian ini, Penyewa dengan ini menyetujui pemeliharaan Properti oleh Pengelola dan menyerahkan Properti untuk dikelola selama masa berlaku Perjanjian Sewa, serta Pengelola menyetujui untuk memberikan layanan pengelolaan dan pemeliharaan Properti sebagaimana diuraikan di bawah ini. Pada saat

for management, the long-term leasehold right (leasehold) shall be held by the Lessee and confirmed by a properly executed Lease Agreement. Unless otherwise agreed in writing, the lease term shall align with the lease term of the land plot on which the Complex is located, ending on August 1, 2055, with an option to extend for up to twenty (20) years.

1.2. **Exclusivity.** This Agreement is exclusive. Throughout the entire term of the Lease Agreement, the Lessee undertakes not to transfer the Property to any third party for the management or maintenance, nor to sublease the Property, except as expressly permitted under the terms of this Agreement.

1.3. **Lessee Assistance.** The Lessee shall take any actions reasonably deemed necessary by the Estate Manager to ensure the proper performance of this Agreement, and the maintenance of the Property and Complex in a proper condition. The Lessee shall promptly respond to any requests from the Estate Manager, as well as provide any consents and permissions reasonably required for the Estate Manager to perform this Agreement.

2. **Property Maintenance**

2.1. **Technical Maintenance.** The Estate Manager shall ensure the technical maintenance of the Complex, including scheduled inspections and servicing of engineering systems such as ventilation, air conditioning, electricity, water, and gas supply systems (if any), in order to ensure their uninterrupted operation and to prevent potential breakdowns and emergencies.

2.2. **Cleaning.** The Estate Manager shall ensure the regular cleaning of the communal areas within the Complex, and maintain the grounds in a clean and orderly condition, including organising waste disposal and ensuring proper sorting and waste management in accordance with applicable local regulations.

2.3. **Security Measures.** The Estate

penyerahan Properti secara faktual kepada Pengelola, hak sewa jangka panjang (leasehold) harus dimiliki oleh Penyewa dan dibuktikan dengan adanya Perjanjian Sewa yang telah disahkan secara sah. Kecuali disepakati lain secara tertulis, jangka waktu sewa harus sesuai dengan jangka waktu sewa tanah tempat Kompleks berada, yang berakhir pada tanggal 1 August 2055, dengan kemungkinan perpanjangan hingga dua puluh (20) tahun.

1.2. **Eksklusivitas.** Perjanjian ini bersifat eksklusif. Selama masa berlaku Perjanjian Sewa, Penyewa wajib untuk tidak menyerahkan Properti kepada pihak ketiga mana pun untuk dikelola atau dipelihara, serta tidak menyewakan kembali Properti (sublease), kecuali sesuai dengan tata cara dan ketentuan yang diuraikan dalam Perjanjian ini.

1.3. **Partisipasi Penyewa.** Penyewa wajib melaksanakan tindakan apa pun yang, menurut Pengelola, secara wajar diperlukan untuk pelaksanaan Perjanjian ini dan untuk menjaga Properti serta Kompleks dalam kondisi yang baik. Penyewa wajib segera menanggapi permintaan apa pun dari Pengelola, memberikan persetujuan dan izin yang diperlukan oleh Pengelola untuk melaksanakan Perjanjian ini.

2. **Pemeliharaan Properti**

2.1. **Pemeliharaan Teknis.** Pengelola bertanggung jawab atas pemeliharaan teknis Kompleks, termasuk pemeriksaan berkala dan pemeliharaan sistem teknis, seperti sistem ventilasi, pendingin udara, penyediaan listrik, air, dan gas (jika ada), untuk memastikan operasional yang lancar serta mencegah kerusakan atau situasi darurat.

2.2. **Kebersihan.** Pengelola memastikan pembersihan rutin area bersama di Kompleks serta menjaga kebersihan dan keteraturan di seluruh wilayahnya, termasuk pengorganisasian pembuangan sampah dan memastikan proses pemilahan serta pembuangan limbah dilakukan sesuai dengan peraturan setempat.

2.3. **Jaminan Keamanan.** Pengelola

Manager shall ensure the inspection and maintenance of the Complex's security systems, including video surveillance systems, fire alarms, fire protection equipment, and access control.

2.4. Repairs. The Estate Manager shall ensure that all necessary repairs are carried out to maintain, service and address damages to the Complex and Property. For repair works carried out within the Complex, common areas, or adjacent territories, the cost of labour and materials shall be shared among the lessees of residential units (such as apartments, villas, townhouses, etc.) within the Complex; the Lessee shall pay a portion of these expenses, calculated based on the ratio of the Property's area to the total residential area of the Complex. The cost of labour and materials for repairs carried out on the Property shall be borne by the Lessee. The total cost of repairs on the Property exceeding two hundred (200) U.S. dollars or equivalent per month, shall require the Lessee's prior consent. Notwithstanding the above, in the event of Force Majeure or another emergency, the Estate Manager may take all reasonably necessary actions and incur corresponding expenses to preserve the Property or prevent further damage without the Lessee's prior consent. In such cases, the Lessee shall reimburse the Estate Manager for the expenses incurred in accordance with the written instructions provided by the Estate Manager. Repair works within the Complex may be carried out by the Estate Manager at their sole discretion, and no Lessee's consent is required.

2.5. Personnel. The Estate Manager will, at its sole discretion, hire and supervise the technical personnel and other specialists necessary for the management of the Complex and Property, including cleaning staff, gardeners, managers, engineers, concierges, round-the-clock security, and other personnel. The Estate Manager may engage contractors to perform any services or works outlined in this Agreement.

2.6. Emergency Situations. In the event of

memastikan pemeriksaan dan pemeliharaan sistem keamanan Kompleks, termasuk sistem pengawasan video, alarm kebakaran, peralatan pemadam kebakaran, serta kontrol akses.

2.4. Pekerjaan Perbaikan. Pengelola bertanggung jawab atas pelaksanaan pekerjaan perbaikan yang diperlukan untuk menjaga, memelihara, dan memperbaiki kerusakan pada Kompleks dan Properti. Dalam hal pekerjaan perbaikan dilakukan di area Kompleks, area bersama, dan area sekitar Kompleks, biaya pekerjaan dan material akan ditanggung bersama oleh penyewa unit hunian (apartemen, vila, townhouse, dll.) yang berada di Kompleks. Penyewa membayar bagian dari biaya tersebut yang dihitung berdasarkan perbandingan luas Properti dengan luas keseluruhan unit hunian di Kompleks. Dalam hal pekerjaan perbaikan dilakukan di area Properti, biaya pekerjaan dan material ditanggung oleh Penyewa. Pelaksanaan pekerjaan perbaikan di area Properti dengan total biaya yang melebihi dua ratus (200) dolar Amerika Serikat atau setara per bulan memerlukan persetujuan Penyewa. Terlepas dari hal tersebut, dalam keadaan Force Majeure atau situasi darurat lainnya, Pengelola berhak mengambil tindakan yang dianggap perlu dan menanggung biaya yang diperlukan untuk melindungi Properti atau mencegah kerusakan lebih lanjut tanpa persetujuan sebelumnya dari Penyewa. Dalam kasus seperti itu, Penyewa wajib mengganti biaya yang dikeluarkan berdasarkan instruksi tertulis dari Pengelola. Pekerjaan di area Kompleks dilakukan oleh Pengelola sesuai kebutuhan dan atas kebijakannya sendiri tanpa memerlukan persetujuan Penyewa.

2.5. Personel. Pengelola atas kebijakannya sendiri merekrut dan mengoordinasikan kerja personel teknis serta spesialis lainnya yang diperlukan untuk pengelolaan Kompleks dan Properti, termasuk petugas kebersihan, tukang kebun, manajer, insinyur, petugas concierge, petugas keamanan 24 jam, serta personel lainnya. Pengelola berhak menggunakan jasa kontraktor untuk pelaksanaan layanan dan pekerjaan apa pun sesuai dengan Perjanjian ini.

2.6. Situasi Darurat. Dalam hal terjadi

an emergency on the Property or a situation posing a threat to the health of residents or other premises within the Complex, the Estate Manager reserves the right to immediately access the Property and take any necessary actions to address and resolve the situation without the Lessee's prior consent. The Estate Manager will notify the Lessee within a reasonable timeframe about the foregoing (either before or after such actions are taken).

2.7. Property Maintenance Expenses. The Lessee shall cover all expenses related to the maintenance and upkeep of the Property and Complex, as provided for herein, and invoiced by the Estate Manager. All expenses for the maintenance and upkeep of the Property shall be borne by the Lessee. Expenses incurred in connection with the maintenance and upkeep of the Complex and its adjacent territories shall be paid jointly by the Lessee and the lessees of other residential units within the Complex (apartments, villas, townhouses, etc.). The Lessee's share of such expenses and the extent of their obligations shall be determined proportionally, based on the ratio of the Property's area to the total residential area within the Complex. The expenses payable by the Lessee include:

(a) utility bills, fees for internet, electricity, gas, and water supply, sewer usage, drainage, as well as waste collection and removal;

(b) fees for drinking water in the Complex's common areas;

(c) banjar fees, typically used to cover various community services at the local level, including wastewater treatment, road maintenance, street lighting, and more;

(d) expenses for the maintenance of the Complex and personnel salaries, including services of cleaning staff, gardeners, managers, engineers, concierges, and round-the-clock security;

situasi darurat di area Properti atau terdapat ancaman terhadap kesehatan penghuni atau kerusakan pada unit lain di Kompleks, Pengelola berhak segera memasuki atau mengakses Properti dan melaksanakan semua pekerjaan yang diperlukan untuk mengatasi situasi tersebut tanpa persetujuan Penyewa, dengan pemberitahuan yang layak kepada Penyewa (sebelum atau setelah pekerjaan dilakukan).

2.7. Biaya Pemeliharaan Properti. Penyewa wajib membayar semua biaya yang berkaitan dengan pemeliharaan dan pengelolaan Properti serta Kompleks, sebagaimana diatur dalam Perjanjian, sesuai dengan tagihan yang dikeluarkan oleh Pengelola. Semua biaya yang berkaitan dengan pemeliharaan dan pengelolaan Properti ditanggung sepenuhnya oleh Penyewa. Biaya yang berkaitan dengan pemeliharaan dan pengelolaan Kompleks serta area sekitar Kompleks ditanggung bersama oleh Penyewa dan penyewa lain dari unit hunian di Kompleks (apartemen, vila, townhouse, dll.); bagian biaya yang menjadi tanggung jawab Penyewa dihitung berdasarkan perbandingan luas Properti dengan luas keseluruhan unit hunian di Kompleks. Biaya yang wajib dibayar oleh Penyewa mencakup:

(a) pembayaran untuk layanan utilitas, termasuk biaya Internet, pasokan listrik, gas, dan air, penggunaan saluran pembuangan, pengolahan air limbah, serta pengumpulan dan pembuangan sampah;

(b) biaya air minum di area bersama Kompleks;

(c) biaya banjar, yang biasanya digunakan untuk membiayai berbagai layanan publik di tingkat lokal, termasuk pengolahan air limbah, pemeliharaan jalan, penerangan jalan, dan lainnya;

(d) biaya pemeliharaan Kompleks dan gaji personel, termasuk layanan petugas kebersihan, tukang kebun, manajer, insinyur, petugas concierge, serta keamanan 24 jam;

(e) costs of repair works, as well as other expenses incurred by the Estate Manager in connection with the maintenance of the Property and performance of this Agreement.

2.8. Expenses Payment. The expenses related to the maintenance of the Property, as specified in Clause 2.7 above, shall be paid by the Lessee monthly upon invoices issued by the Estate Manager. These invoices include those received from the relevant utility organisations, as well as, if applicable, receipts or payment confirmations made during the respective billable month. Unless otherwise agreed in writing between the Parties, all payments shall be made in Indonesian Rupiah within ten (10) days following the issuance date of the respective invoice, using one of the following methods:

(a) a deduction of the corresponding amount from the Sublease Income actually received by the Estate Manager for the relevant billable period; or

(b) a wire transfer of the corresponding amount to the Estate Manager's account specified in the invoice, if the Lessee, their family, friends, or other close persons reside in the Property during the relevant billable period, or if the amount of Sublease Income is insufficient to cover the incurred expenses.

The Parties may mutually agree on other payment terms, methods, and procedures in writing.

3. Sublease

3.1. Subleasing the Property. Throughout the term of the Lease Agreement, any sublease of the Property shall be conducted exclusively by the Estate Manager as set forth herein. The Lessee shall not independently list the Property on online platforms for short-term rentals, such as AirBnB ([airbnb.com](https://www.airbnb.com)), Booking.com ([booking.com](https://www.booking.com)), Agoda ([agoda.com](https://www.agoda.com)), or other similar platforms ("**Platforms**"), nor to sublease the Property directly.

(e) biaya pekerjaan perbaikan dan biaya lain yang dikeluarkan oleh Pengelola sehubungan dengan pemeliharaan Properti dan pelaksanaan Perjanjian ini.

2.8. Pembayaran Biaya. Pembayaran biaya yang berkaitan dengan pemeliharaan Properti, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2.7 Perjanjian di atas, dilakukan oleh Penyewa sesuai dengan tagihan yang dikeluarkan oleh Pengelola sekali dalam sebulan. Tagihan tersebut mencakup tagihan yang diterima dari organisasi penyedia layanan publik terkait, serta, jika berlaku, kuitansi atau bukti pembayaran yang dilakukan selama bulan pembayaran terkait. Kecuali disepakati lain secara tertulis oleh Para Pihak, pembayaran dilakukan dalam mata uang rupiah Indonesia dalam waktu sepuluh (10) hari sejak tanggal penerbitan tagihan, dengan cara:

(a) Pengelola memotong jumlah yang sesuai dari Pendapatan Sewa yang secara aktual diterima oleh Pengelola untuk periode yang bersangkutan; atau

(b) transfer bank tanpa tunai ke rekening bank Pengelola yang tercantum dalam tagihan, jika Properti ditempati oleh Penyewa, keluarganya, teman-temannya, atau pihak dekat lainnya, atau jika jumlah Pendapatan Sewa tidak mencukupi untuk menutupi biaya yang dikeluarkan.

Para Pihak dapat menentukan syarat, bentuk, dan tata cara pembayaran lainnya melalui kesepakatan tertulis.

3. Subsewa

3.1. Tata Cara Penyewaan Properti Secara Subsewa. Selama masa berlaku Perjanjian Sewa, semua penyewaan Properti secara subsewa hanya dapat dilakukan melalui Pengelola, sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini. Penyewa tidak diperbolehkan secara mandiri mendaftarkan Properti pada platform online untuk penyewaan jangka pendek, seperti AirBnB ([airbnb.com](https://www.airbnb.com)), Booking.com ([booking.com](https://www.booking.com)), Agoda ([agoda.com](https://www.agoda.com)), atau platform lainnya ("**Platform**"), maupun menyewakannya secara subsewa.

3.2. **Personal Use.** The Lessee may use the Property for their own residence, as well as for the residence of their family, friends, and other close persons, according to the terms set forth herein. The period of such use shall not exceed thirty (30) days per calendar year ("**Usage Period**"). The Lessee shall notify the Estate Manager of the planned Usage Period within ten (10) days of signing the Lease Agreement, or in any other case, at least sixty (60) days prior to the commencement of the Usage Period. If the notice is provided less than sixty (60) days in advance, the Estate Manager will review the request and make commercially reasonable efforts to accommodate the Lessee's access to the Property for the requested dates. This includes verifying the availability of the Property for the requested dates or, if necessary, arranging to reschedule previously booked dates to another property within the Complex. If the Property is unavailable during the requested Usage Period, and cancelling an existing reservation would result in financial losses or reputational damages to the Estate Manager, the Estate Manager reserves the right to deny the request submitted in violation of terms set forth herein. In such cases, the Lessee may be offered to reschedule the Usage Period to the closest available dates. Upon the Estate Manager's consent, the Lessee may extend the Usage Period by providing at least two (2) weeks' prior notice to the Estate Manager before the Usage Period concludes, or may shorten it at any time. Throughout the Usage Period, the Estate Manager shall not sublease the Property; however, the Estate Manager may begin seeking sublessees up to two (2) weeks prior to the conclusion of the Usage Period.

3.3. **Daily Sublease.** Throughout the entire term of the Lease Agreement, excluding the Usage Period, the Property shall be subleased by the Estate Manager on a daily basis in accordance with the terms outlined below.

3.2. **Penggunaan Mandiri.** Penyewa berhak menggunakan Properti untuk tempat tinggalnya sendiri, serta tempat tinggal keluarga, teman, dan kerabat dekatnya, sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian. Durasi penggunaan tersebut tidak boleh melebihi tiga puluh (30) hari dalam satu tahun ("**Periode Penggunaan**"). Penyewa harus memberitahukan Pengelola mengenai Periode Penggunaan yang direncanakan dalam waktu sepuluh (10) hari sejak tanggal penandatanganan Perjanjian Sewa, dan dalam kasus lain, tidak kurang dari enam puluh (60) hari sebelum dimulainya Periode Penggunaan. Jika pemberitahuan diberikan kurang dari enam puluh (60) hari sebelumnya, Pengelola akan mempertimbangkan permintaan tersebut dan berupaya secara komersial untuk menyediakan akses ke Properti pada tanggal yang diminta. Hal ini mencakup pemeriksaan ketersediaan Properti pada tanggal yang diminta atau, jika diperlukan, mencari alternatif untuk memindahkan reservasi sebelumnya ke properti lain di Kompleks dengan tujuan menyediakan tanggal yang diminta untuk tinggal bagi Penyewa. Jika Properti tidak tersedia pada Periode Penggunaan yang diminta oleh Penyewa, dan pembatalan reservasi dapat menyebabkan kerugian atau merugikan reputasi Pengelola, Pengelola berhak menolak permintaan Penyewa yang diajukan melampaui batas waktu yang diatur dalam Perjanjian. Dalam kasus ini, Penyewa dapat ditawarkan untuk memindahkan Periode Penggunaan ke tanggal terdekat yang tersedia. Dengan persetujuan Pengelola, Penyewa dapat memperpanjang Periode Penggunaan dengan memberikan pemberitahuan tidak kurang dari dua (2) minggu sebelum Periode Penggunaan berakhir, atau mempersingkatnya kapan saja. Selama Periode Penggunaan, Pengelola tidak akan menyewakan Properti secara subsewa, tetapi dua (2) minggu sebelum Periode Penggunaan berakhir, Pengelola dapat mulai mencari penyewa subsewa untuk Properti untuk masa setelah berakhirnya Periode Penggunaan.

3.3. **Penyewaan Harian.** Selama masa berlaku Perjanjian Sewa, kecuali selama Periode Penggunaan, Properti akan disewakan oleh Pengelola secara harian dalam bentuk subsewa sesuai dengan ketentuan yang diuraikan di

4. Daily Sublease

4.1. **Management.** The Lessee hereby transfers the Property to the Estate Manager for management and grants the Estate Manager the right to sublease the Property on a daily basis throughout the entire term of the Lease Agreement, excluding the Usage Period as outlined above ("**Management Period**"). The Estate Manager is further authorised to sublease the Property, enter into agreements with sublessees, and process sublease payments in its own name.

4.2. **Sublease Terms.** The Estate Manager may determine the terms of subleasing the Property, at its sole discretion, considering factors such as seasonality, demand levels, current market conditions, and economic trends.

4.3. **Estate Manager's Responsibilities.** The Estate Manager will make commercially reasonable efforts to maximise the occupancy of the Property at the most advantageous sublease rates. The Estate Manager's responsibilities include, but are not limited to, conducting professional photography of the Property, managing communications with sublessees, addressing their inquiries and requests, managing bookings, and coordinating guest check-ins and check-outs. Throughout the Management Period, the Lessee shall maintain the Property in a proper condition (subject to normal wear and tear), monitoring any damage caused by sublessees, and addressing such damages in accordance with the terms of this Agreement.

4.4. **Sublessees.** The Estate Manager will make commercially reasonable efforts to seek sublessees consistently throughout the entire Management Period. For this purpose, the Estate Manager may promote the Property by posting information, including photographs, descriptions, and other relevant details, on various Platforms. Additionally, the Estate

bawah ini.

4. Penyewaan Subsewa Harian

4.1. **Pengelolaan.** Penyewa dengan ini menyerahkan Properti kepada Pengelola untuk dikelola dan memberi kuasa kepada Pengelola untuk menyewakan Properti secara harian dalam bentuk subsewa selama masa berlaku Perjanjian Sewa, kecuali selama Periode Penggunaan sebagaimana dijelaskan di atas ("**Periode Pengelolaan**"). Pengelola memiliki hak untuk menyewakan Properti secara subsewa, membuat perjanjian dengan penyewa subsewa, serta memproses pembayaran subsewa atas nama Pengelola.

4.2. **Ketentuan Subsewa.** Ketentuan penyewaan Properti secara subsewa oleh Pengelola ditentukan sepenuhnya oleh Pengelola, dengan mempertimbangkan musim, tingkat permintaan, kondisi pasar saat ini, dan situasi ekonomi.

4.3. **Tanggung Jawab Pengelola.** Pengelola wajib mengupayakan upaya yang wajar secara komersial untuk memastikan tingkat hunian Properti yang lebih tinggi dengan harga subsewa yang paling menguntungkan. Tanggung jawab Pengelola meliputi pengambilan foto profesional Properti, komunikasi dengan penyewa subsewa, pemrosesan permintaan dan pertanyaan mereka, pengelolaan reservasi, serta koordinasi proses check-in dan check-out tamu. Selama Periode Pengelolaan, Penyewa berkewajiban menjaga Properti dalam kondisi yang baik (dengan memperhitungkan keausan alami), memantau segala kerusakan yang mungkin ditimbulkan oleh penyewa subsewa, dan memperbaiki kerusakan tersebut sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian.

4.4. **Subpenyewa.** Pengelola wajib secara terus-menerus berupaya secara komersial untuk mencari subpenyewa selama seluruh Periode Pengelolaan. Untuk tujuan ini, Pengelola berhak mempublikasikan informasi tentang Properti, termasuk foto, deskripsi, dan detail lainnya, di Platform, serta mencari penyewa melalui broker, agen, atau cara lain apa pun.

Manager may seek sublessees through brokers, agencies, and any other methods it deems appropriate.

4.5. Access to the Property. Throughout the entire Management Period, the Lessee shall ensure that the Estate Manager has unrestricted access to the Property for management and subleasing, and agrees to refrain from any actions or inactions that might hinder the Estate Manager's ability to use the Property in accordance with this Agreement. Access to the Property during the Management Period may be temporarily restricted if it is occupied by sublessees. However, upon the Lessee's request, the Estate Manager shall arrange access to the Property at the earliest possible date when no sublessees reside.

4.6. Expenses. The Lessee shall cover the expenses incurred by the Estate Manager in connection with the management and subleasing of the Property, including:

(a) the costs for services and commissions paid to Platforms, brokers, and agents ("**Platform Commissions**");

(b) the costs of welcome gifts for guests (such as flowers, fruit baskets, or drinking water), hygiene products, household cleaning supplies, and other similar reasonable expenses associated with providing guest amenities. ("**Operational Expenses**").

4.7. Commission. The Estate Manager's commission for managing and subleasing the Property shall be twenty percent (20%) of the total income generated from the Property sublease, calculated after deducting the Platform Commissions and any applicable taxes imposed on the sublease of the Property (the "**Estate Manager's Commission**").

4.8. Sublease Income. The Estate Manager shall pay the Lessee the total income generated from subleasing the Property during each Calculation Period, as defined below, after

4.5. Akses ke Properti. Selama seluruh Periode Pengelolaan, Penyewa wajib memberikan akses kepada Pengelola untuk menggunakan Properti dalam rangka pengelolaan dan penyewaan secara subsewa, serta tidak melakukan tindakan apa pun (atau membiarkan kelalaian) yang dapat membatasi kemampuan Pengelola untuk menggunakan Properti sesuai dengan Perjanjian. Akses ke Properti selama Periode Pengelolaan dapat dibatasi sementara karena adanya penghuni berupa subpenyewa; namun demikian, Pengelola, atas permintaan Penyewa, akan memastikan kemungkinan kunjungan ke Properti pada tanggal terdekat yang memungkinkan ketika tidak ada subpenyewa yang menghuni Properti.

4.6. Biaya. Penyewa wajib menanggung biaya yang timbul sehubungan dengan pengelolaan dan penyewaan Properti secara subsewa oleh Pengelola, yang meliputi:

(a) biaya layanan dan komisi Platform, broker, dan agen ("**Komisi Platform**");

(b) biaya untuk hadiah selamat datang bagi tamu (seperti bunga, keranjang buah, atau air minum), produk kebersihan, perlengkapan pembersih rumah tangga, dan pengeluaran wajar serupa lainnya yang terkait dengan penyediaan fasilitas untuk tamu ("**Biaya Operasional**").

4.7. Komisi. Komisi Pengelola atas pengelolaan dan penyewaan Properti secara subsewa adalah dua puluh persen (20%) dari total pendapatan yang diperoleh dari penyewaan Properti secara subsewa, setelah dikurangi Komisi Platform, serta jumlah pajak yang berlaku atas penyewaan Properti kepada pihak ketiga (sublease) ("**Komisi Pengelola**").

4.8. Pendapatan Sewa. Pengelola akan membayarkan kepada Penyewa total pendapatan yang diperoleh dari penyewaan Properti dalam Periode Penghitungan,

deducting the Platform Commissions, Estate Manager's Commission, and Operational Expenses incurred during that period (the "**Sublease Income**"). The Sublease Income shall be calculated and paid once every three months ("**Calculation Period**") within two (2) weeks following the end of the respective Calculation Period. The first Calculation Period shall commence on the day following the signing date of the Lease Agreement. Unless otherwise agreed between the Parties in writing, the Sublease Income shall be paid in Indonesian Rupiah via wire transfer to the Lessee's account designated in writing. The Parties may establish other payment terms, methods, or procedures in writing. Operational Expenses, Platform Commissions, and the Estate Manager's Commission shall be deducted by the Estate Manager from the Sublease Income.

4.9. Pooled Method for Calculating Sublease Income. During any Calculation Period, the Estate Manager may adopt a pooled method for calculating the Sublease Income, provided this method is applied consistently to calculate sublease income for all residential units (apartments, villas, townhouses, etc.) within the Complex managed and subleased by the Estate Manager. In such a case, the Estate Manager shall:

(a) determine the total sublease income according to Clause 4.8 above, but in respect of all residential units within the Complex that were subleased by the Estate Manager during the applicable Calculation Period; and then

(b) calculate the Lessee's share of the aggregated amount determined in item (a) of this Clause 4.9 based on the ratio of the Property's area to the total area of all residential units in the Complex subleased by the Estate Manager during the same period. This proportionate share shall constitute the Sublease Income for the relevant Calculation Period.

4.10. Taxes. The Lessee is solely responsible

sebagaimana dijelaskan di bawah ini, setelah dikurangi Komisi Platform, Komisi Pengelola, dan Biaya Operasional untuk periode yang sama ("**Pendapatan Sewa**"). Pendapatan Sewa dihitung dan dibayarkan sekali setiap tiga bulan ("**Periode Penghitungan**") dalam waktu dua (2) minggu sejak tanggal berakhirnya Periode Penghitungan yang relevan. Periode Penghitungan pertama dimulai pada hari setelah tanggal penandatanganan Perjanjian Sewa. Kecuali disepakati lain secara tertulis oleh Para Pihak, pembayaran Pendapatan Sewa dilakukan dalam mata uang rupiah Indonesia melalui transfer bank ke rekening Penyewa yang tercantum secara tertulis. Para Pihak dapat menentukan syarat, bentuk, dan tata cara pembayaran lainnya berdasarkan Perjanjian ini melalui kesepakatan tertulis. Biaya Operasional, Komisi Platform, dan Komisi Pengelola dipotong dari Pendapatan Sewa.

4.9. Penerapan Metode Proporsional dalam Perhitungan Pendapatan Sewa. Dalam Periode Penghitungan mana pun, Pengelola dapat menerapkan metode proporsional untuk menghitung Pendapatan Sewa berdasarkan Perjanjian ini, dengan syarat bahwa metode tersebut diterapkan untuk perhitungan pendapatan sewa bagi semua unit hunian (apartemen, vila, townhouse, dll.) yang berada di Kompleks dan disewakan secara subsewa oleh Pengelola. Dalam hal ini, Pengelola:

(a) menentukan pendapatan sewa sesuai dengan Pasal 4.8 Perjanjian, tetapi mencakup semua unit hunian di Kompleks yang disewakan secara subsewa oleh Pengelola selama periode tersebut; kemudian

(b) menentukan bagian Penyewa dari jumlah yang dihitung berdasarkan subpasal (a) Pasal 4.9 ini, berdasarkan perbandingan luas Properti dengan luas semua unit hunian di Kompleks yang disewakan secara subsewa oleh Pengelola selama periode tersebut. Bagian yang dihitung dengan metode ini akan dianggap sebagai Pendapatan Sewa dalam Periode Penghitungan yang relevan.

4.10. Pajak. Penyewa bertanggung jawab

for determining, calculating, and payment of their taxes or other charges that may arise in connection with this Agreement. If required by the applicable law, the Estate Manager shall withhold taxes, government fees, or other charges from the Sublease Income, provided that the withheld amounts are promptly remitted to the appropriate state or local budget.

4.11. **Reporting.** The Estate Manager shall provide the Lessee with a management report containing information on the occupancy of the Property, the amount of sublease payments received, Platform Commissions, Operational Expenses, the Estate Manager's Commission, and Sublease Income ("**Management Report**") on a monthly basis following the end of each month during which the Property was subleased. Additionally, within two (2) weeks following the conclusion of each Calculation Period, the Estate Manager shall deliver a final Management Report to the Lessee summarising the information for the respective Calculation Period.

5. Representations and Warranties

5.1. **Mutual Representations and Warranties.** Each Party represents and warrants to the other Party that:

(a) it has the authority to enter into this Agreement and perform its obligations hereunder;

(b) the execution, delivery, and performance hereof will not result in it material violating or breaching of its obligations under a contract to which it is a party, or law;

(c) if any permits or authorisations are required for the execution or performance hereof, they have been obtained prior to the Effective Date;

(d) it considers the terms set forth herein to be fair and reasonable; and

penuh atas penentuan, penghitungan, dan pembayaran pajak serta biaya lainnya yang mungkin timbul sehubungan dengan Perjanjian ini. Jika peraturan perundang-undangan mengharuskan Pengelola untuk memotong sejumlah pajak, biaya pemerintah, atau biaya lainnya dari Pendapatan Sewa, Pengelola berhak melakukan pemotongan tersebut, dengan syarat bahwa jumlah yang dipotong akan disetorkan ke anggaran negara atau pemerintah daerah.

4.11. **Laporan.** Laporan manajemen yang memuat informasi mengenai tingkat hunian Properti, jumlah pembayaran sewa yang diterima, Komisi Platform, Biaya Operasional, Komisi Pengelola, dan Pendapatan Sewa ("**Laporan Manajemen**"), disediakan untuk Penyewa setiap bulan setelah akhir setiap bulan di mana Properti disewakan secara subsewa oleh Pengelola. Dalam waktu dua (2) minggu sejak tanggal berakhirnya Periode Penghitungan, Pengelola akan mengirimkan kepada Penyewa Laporan Manajemen final untuk Periode Penghitungan yang relevan.

5. Jaminan Para Pihak

5.1. **Garansi Timbal Balik.** Setiap Pihak menyatakan dan menjamin kepada Pihak lainnya bahwa:

(a) mereka memiliki hak untuk mengadakan Perjanjian ini dan melaksanakan kewajiban yang timbul darinya;

(b) penandatanganan dan pelaksanaan Perjanjian ini tidak akan menyebabkan pelanggaran yang signifikan terhadap kewajiban yang dimiliki oleh Pihak tersebut berdasarkan perjanjian lain atau hukum yang berlaku;

(c) jika penandatanganan atau pelaksanaan Perjanjian ini memerlukan izin atau otorisasi tertentu, izin tersebut telah diperoleh sebelum penandatanganan Perjanjian ini;

(d) pihak tersebut menganggap ketentuan yang diuraikan dalam Perjanjian ini adil dan masuk akal;

(e) there are no pending legal or other disputes that could materially adversely affect the performance of this Agreement.

5.2. Lessee's Representations and Warranties. The Lessee hereby represents and warrants to the Estate Manager that:

(a) at the time of signing this Agreement, the Lessee holds all necessary rights to transfer the Property to the Estate Manager for management and subsequent subleasing; and

(b) the Property is free from legal disputes, liens, or other encumbrances that could affect its management or subleasing.

5.3. Estate Manager's Representations and Warranties. The Estate Manager hereby represents and warrants to the Lessee that:

(a) the Estate Manager has the necessary capabilities, skills, and resources to manage the Property and perform its obligations under this Agreement;

(b) the management of the Property will be carried out professionally, with due diligence, and in full compliance with the terms of this Agreement.

5.4. Disclaimer of Other Warranties. The representations and warranties provided by the Estate Manager herein supersede all other representations and warranties, whether express or implied, regarding the Property and this Agreement, which are hereby expressly denied and disclaimed.

6. Liability

6.1. Failure to Fulfil Payment Obligations. If the Lessee delays payment of expenses related to the maintenance of the Property, as outlined in Clause 2.7, the Estate Manager may suspend the provision of utility services. The Lessee will be solely responsible for any costs or losses incurred as a result of such suspension, including fines, penalties, or liquidated damages.

(e) tidak ada tuntutan hukum atau perselisihan lainnya yang dapat memberikan dampak negatif yang signifikan terhadap pelaksanaan Perjanjian ini.

5.2. Garansi Penyewa. Penyewa dengan ini menjamin kepada Pengelola bahwa:

(a) pada saat penandatanganan Perjanjian, Penyewa akan memiliki hak yang diperlukan untuk menyerahkan Properti kepada Pengelola untuk dikelola dan disewakan secara subsewa;

(b) Properti tidak sedang menjadi subjek sengketa hukum dan tidak dibebani hak gadai atau pembatasan lainnya.

5.3. Garansi Pengelola. Pengelola dengan ini menyatakan dan menjamin kepada Penyewa bahwa:

(a) Pengelola memiliki kemampuan, keahlian, dan sumber daya yang diperlukan untuk mengelola Properti serta melaksanakan kewajiban berdasarkan Perjanjian ini;

(b) pengelolaan Properti akan dilakukan secara profesional, dengan kehati-hatian yang layak, dan sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian ini.

5.4. Penolakan terhadap Garansi Lainnya. Pernyataan dan jaminan yang diberikan oleh Pengelola di dalam dokumen ini pengganti atas semua pernyataan dan jaminan lainnya, baik yang secara tegas dinyatakan maupun yang tersirat, terkait dengan Properti dan Perjanjian ini, yang dengan ini secara tegas ditolak dan dikecualikan.

6. Tanggung Jawab

6.1. Pelanggaran Kewajiban Pembayaran Biaya. Dalam hal keterlambatan pembayaran biaya terkait pemeliharaan Properti sebagaimana diatur dalam Pasal 2.7 Perjanjian, Pengelola berhak untuk menanggukuhkan penyediaan layanan utilitas. Penyewa bertanggung jawab sepenuhnya atas semua biaya atau kerugian yang timbul akibat hal

6.2. Violation of Exclusivity. If the Lessee subleases the Property in breach of the exclusivity restrictions established herein, the Lessee shall pay the Estate Manager the Estate Manager's Commission for the entire duration of such breach, as well as five thousand U.S. dollars (USD 5,000) as liquidated damages.

6.3. Limitation of Liability. To the maximum extent permitted by the applicable law, under no circumstances shall:

(a) the Estate Manager be liable to the Lessee or any third parties, whether under contract or tort (including negligence and violation of law), for indirect losses that are not a direct and/or immediate result of any acts or omissions of the Estate Manager, including consequential and incidental damages, lost profits, loss of business, loss of income, or reputational damage;

(b) the aggregate liability of the Estate Manager, its shareholders, directors, officers, agents, consultants, contractors and employees to the Lessee, whether in contract, tort (including negligence and violation of law) or on any other legal basis, whether or not such damages or losses were foreseeable, including legal expenses, exceed the total amount of the Estate Manager's Commissions received by the Estate Manager under this Agreement during six (6) months prior the event giving rise to such liability; and

(c) the Estate Manager's shareholders, directors, agents, officers, officials, consultants, contractors and employees be personally liable for any loss or damage arising in connection with the Agreement, provided that the above shall not limit the liability of the Estate Manager as a party to the Agreement.

tersebut, termasuk denda, bunga, atau penalti.

6.2. Pelanggaran Eksklusivitas. Jika Penyewa menyewakan Properti secara subsewa dengan melanggar pembatasan yang ditetapkan dalam Perjanjian ini, Penyewa wajib membayarkan kepada Pengelola Komisi Pengelola untuk seluruh periode pelanggaran tersebut, serta lima ribu dolar Amerika Serikat (USD 5,000) sebagai kompensasi kerugian yang telah diperhitungkan sebelumnya.

6.3. Pembatasan Tanggung Jawab. Sepanjang diizinkan oleh hukum yang berlaku, dalam keadaan apa pun:

(a) Pengelola tidak bertanggung jawab kepada Penyewa atau pihak ketiga mana pun, baik berdasarkan perjanjian maupun perbuatan melawan hukum (termasuk kelalaian dan pelanggaran hukum), atas kerugian tidak langsung yang bukan merupakan akibat langsung atau segera dari tindakan atau kelalaian Pengelola, termasuk namun tidak terbatas pada kerugian tidak langsung dan insidental, kehilangan keuntungan, kehilangan bisnis, kehilangan pendapatan, atau kerugian reputasi;

(b) tanggung jawab kumulatif Pengelola, pemegang sahamnya, direktur, pejabat, agen, konsultan, kontraktor, dan karyawannya kepada Penyewa, baik berdasarkan perjanjian, perbuatan melawan hukum (termasuk kelalaian dan pelanggaran hukum), atau dasar hukum lainnya, terlepas dari apakah Pengelola memprediksi atau tidak timbulnya kerugian atau kerugian tersebut, termasuk biaya hukum, tidak akan melebihi jumlah kumulatif Komisi Pengelola yang diterima berdasarkan Perjanjian ini selama enam (6) bulan sebelum terjadinya peristiwa yang menjadi dasar tanggung jawab tersebut; dan

(c) pemegang saham, direktur, agen, pejabat, konsultan, kontraktor, dan karyawan Pengelola tidak bertanggung jawab secara pribadi atas kerugian atau kerugian apa pun yang timbul sehubungan dengan Perjanjian ini, tanpa mengurangi tanggung jawab Pengelola sebagai pihak dalam Perjanjian.

6.4. **Exceptions.** This Agreement does not limit the Estate Manager's liability in cases of wilful misconduct, intentional deception or mislead aimed at obtaining unlawful financial or other gain, or gross negligence. In such cases, the Estate Manager agrees to compensate the Lessee for the losses incurred, provided that these losses have been duly proven and awarded based on a final decision of a court having jurisdiction, which has come into legal force and is not subject to appeal or cassation, as applicable.

7. Indemnification

7.1. **Lessee's Obligations.** To the maximum extent permitted under the applicable law, the Lessee shall indemnify and hold the Estate Manager harmless from any losses, liabilities, damages, or expenses (including reasonable legal fees) incurred in connection with or arising from claims, demands, lawsuits, or legal proceedings initiated by third parties relating to:

(a) the Lessee's violation of the law or this Agreement, including, but not limited to, providing false or misleading representations or warranties;

(b) the damage to the Complex, common areas, or adjacent territories caused by the Lessee, their residents or guests (excluding, in this case, sublessees renting the Property through the Estate Manager);

(c) the Lessee's infringement of third-party rights; and

(d) the Lessee's tax liabilities or similar obligations arising from or in connection with this Agreement or the Property sublease.

7.2. **Estate Manager's Assistance.** To ensure a balance of interests between the Parties and safe use of the Property, the Estate Manager will make commercially reasonable efforts to protect the Lessee's interests, including:

6.4. **Pengecualian.** Perjanjian ini tidak membatasi tanggung jawab Pengelola dalam hal pelanggaran kewajiban yang disengaja, penipuan yang disengaja dengan tujuan memperoleh keuntungan finansial atau lainnya secara tidak sah, dan kelalaian berat. Dalam hal demikian, Pengelola wajib mengganti kerugian Penyewa yang telah terbukti dan diberikan berdasarkan putusan pengadilan final yang memiliki yurisdiksi yang sesuai dan tidak dapat diajukan banding.

7. Kompensasi Kerugian

7.1. **Kewajiban Penyewa.** Sepanjang diizinkan oleh hukum yang berlaku, Penyewa dengan ini berjanji untuk melindungi Pengelola dari tanggung jawab dan memberikan kompensasi atas semua kerugian dan biaya (termasuk biaya hukum yang wajar) yang diderita atau timbul sebagai akibat dari klaim, tuntutan, gugatan, dan sengketa hukum yang diajukan oleh pihak ketiga sehubungan dengan:

(a) pelanggaran hukum atau Perjanjian ini oleh Penyewa, termasuk pernyataan dan jaminan yang tidak benar atau menyesatkan;

(b) kerusakan yang ditimbulkan pada Kompleks, area bersama, atau area sekitar Kompleks oleh Penyewa, penghuni, atau tamu Penyewa (dalam hal ini, tidak termasuk subpenyewa yang menyewa Properti melalui Pengelola);

(c) pelanggaran hak pihak ketiga oleh Penyewa; serta

(d) kewajiban pajak dan kewajiban serupa lainnya dari Penyewa yang timbul sehubungan dengan Perjanjian ini atau penyewaan Properti secara subsewa.

7.2. **Sikap Kooperatif Pengelola.** Untuk memastikan keseimbangan kepentingan Para Pihak dan menciptakan kondisi penggunaan Properti yang aman, Pengelola berupaya melakukan segala upaya yang wajar secara komersial untuk melindungi kepentingan Penyewa, termasuk:

(a) ensuring the security of the Complex and maintaining the common areas in a proper condition within the scope of available means and resources;

(b) refraining from actions that may intentionally result in claims, demands, or disputes from third parties;

(c) notifying the Lessee of any claims, demands, or disputes concerning the Property that could materially affect the Lessee's rights and interests;

(d) providing reasonable assistance to the Lessee in resolving conflicts, including engaging with third parties, if required, subject to the availability of necessary resources.

7.3. Remedies. The Lessee's obligations to indemnify and hold the Estate Manager harmless are supplementary to, and do not replace or limit any other legal remedies that may be available to the Estate Manager under the applicable law.

8. Confidentiality

8.1. Confidential Information. Confidential Information is any non-public information of the Parties, including but not limited to information contained in their corporate and other documents; personal data of employees, representatives, shareholders, and directors of the Parties or their affiliates; the text and terms of this Agreement; and any financial or commercial information related to the Complex, Property, or any Party, regardless of how and when such information was obtained, whether before or after the Effective Date («**Confidential Information**»).

8.2. Non-Disclosure of Information. Either Party agrees to make all reasonable efforts to prevent the unauthorised disclosure of Confidential Information of the other Party, and not to reveal it to any third parties, who are not authorised to access such information under this Agreement.

(a) memastikan keamanan dan menjaga kondisi Kompleks serta area bersama sesuai dengan kemampuan dan sumber daya yang tersedia;

(b) menghindari tindakan yang secara sengaja dapat menyebabkan klaim, tuntutan, atau sengketa dari pihak ketiga;

(c) memberikan informasi kepada Penyewa mengenai klaim, tuntutan, atau sengketa apa pun yang terkait dengan Properti yang dapat secara signifikan memengaruhi hak dan kepentingan Penyewa;

(d) memberikan bantuan yang wajar kepada Penyewa dalam menyelesaikan situasi konflik, termasuk berinteraksi dengan pihak ketiga, dengan syarat adanya kemampuan dan kebutuhan yang sesuai.

7.3. Upaya Perlindungan. Kewajiban Penyewa untuk melindungi Pengelola dari tanggung jawab dan memberikan kompensasi atas kerugian merupakan tambahan, bukan pengganti, dari upaya hukum lain yang dapat digunakan oleh Pengelola sesuai dengan hukum yang berlaku.

8. Kerahasiaan

8.1. Informasi Rahasia. Informasi Rahasia mencakup segala informasi non-publik milik Para Pihak, termasuk informasi yang terdapat dalam dokumen korporat dan dokumen lainnya, data pribadi karyawan, perwakilan, pemegang saham, dan direktur Para Pihak atau pihak terkait lainnya, teks dan ketentuan Perjanjian ini, serta informasi finansial dan komersial lainnya yang berkaitan dengan Kompleks, Properti, atau salah satu Pihak, terlepas dari cara dan waktu informasi tersebut diperoleh, baik sebelum maupun setelah Tanggal Penandatanganan Perjanjian ("**Informasi Rahasia**").

8.2. Kerahasiaan Informasi. Setiap Pihak wajib melakukan segala upaya yang wajar untuk mencegah pengungkapan Informasi Rahasia milik Pihak lainnya dan tidak boleh mengungkapkan informasi tersebut kepada pihak ketiga yang tidak memiliki hak akses sesuai dengan Perjanjian ini.

8.3. **Use of Information.** Either Party is permitted to use the Confidential Information of the other Party only for the purpose of entering into and performing this Agreement.

8.4. **Access by Third Parties.** Either Party may disclose certain Confidential Information of the other Party to its legal counsel, financial advisors, accountants, and auditors on a "need-to-know" basis, provided these persons are also obligated to maintain the confidentiality of the disclosed information. Additionally, either Party may disclose Confidential Information of the other Party to judicial, administrative, or other governmental authorities as required by law, regulation, or court order applicable to the Party, provided that it will notify the other Party about such disclosure in advance (if legally permitted). Except where expressly prohibited by law, any other disclosure of Confidential Information requires the prior written consent of the disclosing Party.

8.5. **Exclusions.** Confidential Information shall not include the information that is or becomes publicly available, except where it becomes publicly available due to an unauthorised disclosure made by the receiving Party.

8.6. **Return and Destruction.** Upon the disclosing Party's request and within three (3) days thereafter, the receiving Party shall return or, if so required by the disclosing Party, destroy the Confidential Information. The Lessee shall confirm the return and/or destruction of all Confidential Information upon the Estate Manager's request.

8.7. **Term of Confidentiality.** The confidentiality obligations shall remain in effect for the entire term of this Agreement and for five (5) years after its termination or expiration, regardless of reason.

9. Force Majeure

8.3. **Penggunaan Informasi.** Para Pihak hanya boleh menggunakan Informasi Rahasia milik Pihak lainnya untuk tujuan penandatanganan dan pelaksanaan Perjanjian ini.

8.4. **Akses Pihak Ketiga.** Setiap Pihak berhak mengungkapkan sebagian Informasi Rahasia milik Pihak lainnya kepada pengacara, penasihat keuangan, akuntan, dan auditor mereka berdasarkan prinsip "perlu mengetahui," dengan ketentuan bahwa pihak-pihak tersebut juga diwajibkan menjaga kerahasiaan informasi yang diterima. Selain itu, setiap Pihak berhak mengungkapkan Informasi Rahasia kepada pengadilan, badan administrasi, atau otoritas pemerintah lainnya sesuai dengan persyaratan undang-undang, peraturan, atau perintah yang berlaku bagi Pihak tersebut, tunduk pada pemberitahuan sebelumnya dari Pihak lain (kecuali dilarang oleh hukum atau resolusi yang relevan). Jika pengungkapan tidak dilarang secara eksplisit oleh hukum, pengungkapan Informasi Rahasia lainnya hanya diperbolehkan dengan persetujuan tertulis dari Pihak yang memberikan informasi.

8.5. **Pengecualian.** Informasi Rahasia tidak mencakup informasi yang telah atau menjadi tersedia untuk umum, kecuali jika informasi tersebut menjadi tersedia untuk umum akibat pengungkapan yang tidak sah oleh Pihak penerima.

8.6. **Pengembalian dan Penghancuran.** Atas permintaan Pihak yang memberikan informasi, Pihak penerima wajib dalam waktu tiga (3) hari mengembalikan atau, jika diarahkan oleh Pihak yang memberikan informasi, menghancurkan Informasi Rahasia. Penyewa wajib mengonfirmasi pengembalian dan/atau penghancuran semua Informasi Rahasia atas permintaan Pengelola.

8.7. **Masa Berlaku.** Kewajiban kerahasiaan berlaku selama masa berlakunya Perjanjian, serta lima (5) tahun setelah Perjanjian berakhir atau dihentikan, terlepas dari alasan penghentian tersebut.

9. Force Majeure

9.1. **Force Majeure.** Force Majeure refers to any extraordinary circumstance and/or event beyond the control of the Parties, arising after the execution of this Agreement and preventing its performance, including but not limited to fires, floods, earthquakes, tsunamis, natural disasters, epidemics, pandemics, terrorist acts, military actions, strikes, labour disputes, sabotage, changes in legislation, suspension or disruption of water and electricity supply, actions and decisions of government and local authorities, as well as, to the extent permitted by the applicable law, actions of third parties that have a material adverse impact on the performance of this Agreement, not limited to the above (the "**Force Majeure**").

9.2. **No Liability.** Neither Party shall be held liable for the non-performance or improper performance of obligations under this Agreement if such non-performance or improper performance is caused by Force Majeure. The Party affected by the Force Majeure event shall promptly notify the other Party and, upon request, provide reasonable evidence of that event. Performance of the obligations impacted by the Force Majeure shall be postponed for the period of the respective Force Majeure. However, Force Majeure and its consequences shall not constitute grounds for terminating or rescinding this Agreement.

10. Term and Termination

10.1. **Term.** This Agreement commences on the Effective Date and remains in full force for the entire term of the Lease Agreement.

10.2. **Termination.** This Agreement may be terminated only by a mutual written consent of the Parties, except as explicitly stated in this Agreement. To the fullest extent permitted by the applicable law, each Party waives the right to early termination of this Agreement, except in cases explicitly outlined below.

10.3. **Extension.** If the term of the Lease

9.1. **Force Majeure.** Force Majeure adalah setiap keadaan luar biasa dan/atau keadaan di luar kendali Para Pihak yang terjadi setelah penandatanganan Perjanjian ini dan menghalangi pelaksanaannya, termasuk kebakaran, banjir, gempa bumi, tsunami, bencana alam, epidemi, pandemi, tindakan terorisme, peperangan, pemogokan, aksi mogok kerja, sabotase, perubahan undang-undang, penghentian atau pemutusan pasokan air dan listrik, tindakan atau keputusan pemerintah pusat maupun daerah, serta, sejauh diizinkan oleh hukum yang berlaku, tindakan pihak ketiga yang berdampak negatif signifikan terhadap pelaksanaan Perjanjian ini, tanpa terbatas pada hal-hal tersebut di atas ("**Force Majeure**").

9.2. **Pembebasan Tanggung Jawab.** Tidak ada Pihak yang bertanggung jawab atas kegagalan atau pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat berdasarkan Perjanjian ini jika kegagalan tersebut disebabkan oleh Force Majeure. Pihak yang mengalami Force Majeure wajib memberi tahu Pihak lainnya dan, atas permintaan Pihak tersebut, memberikan bukti pendukung. Jangka waktu pelaksanaan kewajiban yang tidak dapat dilakukan karena Force Majeure secara otomatis diperpanjang selama periode berlangsungnya Force Majeure tersebut. Namun demikian, Force Majeure dan konsekuensinya tidak dapat dijadikan alasan untuk menghentikan atau mengakhiri Perjanjian ini.

10. Periode dan Pemutusan

10.1. **Periode.** Perjanjian ini mulai berlaku sejak Tanggal Penandatanganan dan tetap berlaku selama masa berlaku Perjanjian Sewa.

10.2. **Pemutusan.** Perjanjian ini hanya dapat diakhiri melalui kesepakatan tertulis dari kedua Pihak, kecuali dalam keadaan yang secara tegas diatur dalam Perjanjian ini. Sepanjang diizinkan oleh hukum yang berlaku, masing-masing Pihak melepaskan hak untuk mengakhiri Perjanjian ini sebelum waktunya, kecuali dalam keadaan yang secara tegas diatur di bawah ini.

10.3. **Perpanjangan.** Jika masa berlaku

Agreement is extended, or if the Lessee enters into a new lease agreement for the Property with a term exceeding the duration of the current Lease Agreement, the term of this Agreement shall automatically extend for the corresponding period. In such cases, the term "**Lease Agreement**", as used in this Agreement, shall be interpreted to include any subsequent lease agreement under which the Lessee leases the Property.

10.4. Assignment of the Lease Agreement. If the Lessee transfers the Lease Agreement or the long-term leasehold rights to the Property to a third party, the Lessee is obligated to assign this Agreement to the new lessee and ensure that an agreement identical to this Agreement is concluded between the Estate Manager and the new lessee. In the event that the Lease Agreement is assigned by the lessor to a third party, this Agreement shall remain in full force and effect.

10.5. Successors. This Agreement, along with the rights and obligations arising from it, shall be deemed automatically transferred by operation of law to the successors of a Party, such as in cases of inheritance (for an individual) or reorganisation (for a legal entity).

10.6. Effect of Termination. In the event of termination of this Agreement, regardless of reason:

(a) the Lessee's obligations to pay expenses related to the maintenance and servicing of the Property shall remain in full force and effect for the entire term of the Lease Agreement, including any potential extensions;

(b) the exclusivity obligations outlined in Clause 1.2 shall remain in full force and effect for the entire term of the Lease Agreement, including any potential extensions;

(c) all outstanding payment obligations of the Parties hereunder shall remain in full force and effect, and shall be fulfilled.

11. Communication

Perjanjian Sewa diperpanjang atau jika Penyewa menandatangani perjanjian sewa baru untuk Properti dengan durasi yang melebihi masa berlaku Perjanjian Sewa, maka masa berlaku Perjanjian ini secara otomatis diperpanjang untuk periode yang sama. Dalam hal ini, istilah "**Perjanjian Sewa**" yang digunakan dalam Perjanjian ini akan mencakup setiap perjanjian sewa lain yang berdasarkan padanya Penyewa menyewa Properti.

10.4. Alih Perjanjian Sewa. Jika Penyewa mengalihkan Perjanjian Sewa atau hak sewa jangka panjang (leasehold) atas Properti kepada pihak ketiga, Penyewa wajib mengalihkan Perjanjian ini kepada penyewa baru tersebut dan memastikan bahwa Pengelola dan penyewa baru menandatangani perjanjian yang identik dengan Perjanjian ini. Dalam hal pengalihan Perjanjian Sewa oleh pemilik Properti kepada pihak ketiga, Perjanjian ini tetap berlaku sepenuhnya tanpa perubahan apa pun.

10.5. Penerus Hak. Perjanjian ini, beserta hak dan kewajiban yang timbul darinya, secara hukum dialihkan kepada penerus hak Pihak yang bersangkutan, seperti dalam hal pewarisan (untuk individu) atau reorganisasi (untuk badan hukum).

10.6. Konsekuensi Pemutusan. Dalam hal Perjanjian ini diakhiri, terlepas dari alasan pengakhiran tersebut:

(a) kewajiban Penyewa untuk membayar biaya yang terkait dengan pemeliharaan dan pengelolaan Properti tetap berlaku selama masa berlaku Perjanjian Sewa, termasuk perpanjangannya jika ada;

(b) kewajiban eksklusivitas yang dijelaskan dalam Pasal 1.2 Perjanjian tetap berlaku sepenuhnya selama masa berlaku Perjanjian Sewa, termasuk perpanjangannya jika ada;

(c) semua yang tersisa kewajiban pembayaran Para Pihak berdasarkan Perjanjian ini tetap berlaku dan harus diselesaikan sepenuhnya.

11. Komunikasi

11.1. **Notices.** All communications under this Agreement, including any notices, demands, and requests (the "**Notices**"), shall be in writing and are considered delivered on the date of transmission when sent by electronic mail (email) during normal business hours, otherwise — on the following day. If any Notice is sent by mail or courier, it is considered delivered upon receipt by the addressee or their authorised representative. Any Notice given by email shall be of full legal force and effect.

11.2. **Contact Details.** The Parties' contact details are specified on the signature page hereof. If the contact details relating to either Party are changed, that Party shall notify the other Party of these changes within five (5) days by sending a written notice.

12. Governing Law and Dispute Resolution

12.1. **Governing Law.** This Agreement shall be governed by the laws of the Republic of Indonesia and, where applicable, the regulations of Bali Province, without giving effect to the principles of conflict of laws.

12.2. **Dispute Resolution.** Any disputes, controversy, claims, or demands arising out of or in connection with this Agreement, including those related to its performance, breach, termination, or invalidity shall be finally settled in the District Court of Denpasar, Bali Province, Republic of Indonesia, and shall be subject to the exclusive jurisdiction of the courts of the Republic of Indonesia. Each Party shall bear its own legal costs and expenses, and shall not seek reimbursement from the other Party.

13. Miscellaneous

13.1. **No Partnership.** Nothing in this Agreement is intended to, or shall be deemed to establish any partnership, joint venture, or employment relations between the Parties, constitute any Party the agent of another Party,

11.1. **Pemberitahuan.** Semua komunikasi berdasarkan Perjanjian ini, termasuk pemberitahuan, permintaan, dan tuntutan apa pun ("**Pemberitahuan**"), harus dibuat secara tertulis dan dianggap telah diterima pada hari pengiriman jika dikirim melalui email selama jam kerja; jika tidak, pada hari kerja berikutnya. Jika Pemberitahuan dikirim melalui pos atau kurir, dianggap diterima pada saat diterima oleh penerima atau perwakilan resminya. Komunikasi elektronik dianggap sebagai komunikasi tertulis dan memiliki kekuatan hukum penuh.

11.2. **Data Kontak.** Data kontak Para Pihak tercantum dalam Perjanjian ini pada halaman tanda tangan. Jika salah satu Pihak mengubah data kontak yang tercantum dalam Perjanjian ini, Pihak tersebut wajib memberitahukan perubahan tersebut kepada Pihak lainnya dalam waktu lima (5) hari melalui pemberitahuan tertulis.

12. Hukum yang Berlaku dan Penyelesaian Sengketa

12.1. **Hukum yang Berlaku.** Perjanjian ini diatur oleh hukum Republik Indonesia dan, jika berlaku, peraturan perundang-undangan Provinsi Bali, tanpa memperhatikan aturan konflik hukum.

12.2. **Penyelesaian Sengketa.** Segala sengketa, perselisihan, klaim, atau tuntutan yang timbul dari atau sehubungan dengan Perjanjian ini, termasuk yang berkaitan dengan pelaksanaannya, pelanggaran, penghentian, atau ketidakabsahannya, harus diselesaikan di pengadilan negeri Kota Denpasar, Provinsi Bali, Republik Indonesia, dan sepenuhnya tunduk pada yurisdiksi eksklusif pengadilan Republik Indonesia. Setiap Pihak menanggung biaya pengadilan dan biaya bantuan hukum masing-masing, tanpa menuntut penggantian biaya dari Pihak lainnya.

13. Ketentuan Penutup

13.1. **Tidak Ada Kemitraan.** Tidak ada ketentuan dalam Perjanjian ini yang dimaksudkan untuk menciptakan, atau menciptakan, hubungan kemitraan, usaha bersama, atau hubungan kerja antara Para

or authorise any Party to make or enter into any commitments for or on behalf of another Party.

13.2. Entire Agreement. This Agreement, together with all Exhibits hereto, if any, constitutes the entire agreement between the Parties, and supersedes and extinguishes all previous agreements, promises, assurances, warranties, representations and understandings between them, whether written or oral, relating to its subject matter. Neither Party shall have any claim against or rely upon any agreement, promise, representation, warranty (whether express or implied) or communication unless they are expressly set forth herein. The Parties hereby exclude and disclaim all and any agreements, promises, representations, warranties, and communications that are not included in the Agreement. Unless otherwise expressly agreed by the Parties, in the event of any discrepancy between the terms of this Agreement and any Exhibits, the terms of the Exhibits shall prevail.

13.3. Waiver of Rights. Any waiver of any right or remedy under this Agreement shall be made in writing by the Party waiving such right or remedy. A waiver of any one right or remedy shall not constitute a waiver of any other right or remedy.

13.4. Amendment. This Agreement may be amended only upon the written consent of the Parties; no other amendments to the terms of the Agreement shall be valid.

13.5. Assignment of the Agreement. This Agreement, as well as the rights and obligations hereunder, may not be assigned by the Lessee to a third party without the prior written consent of the Estate Manager, except as explicitly provided for herein. The Estate Manager may assign this Agreement to a third party if such third party fully or partially assumes the obligations for maintaining the Complex. Any

Pihak, dan hal tersebut tidak boleh ditafsirkan demikian. Tidak ada ketentuan dalam Perjanjian ini yang memberikan hak kepada salah satu Pihak untuk bertindak atas nama Pihak lainnya, kecuali jika secara tegas diatur dalam Perjanjian ini.

13.2. Persetujuan Lengkap. Perjanjian ini, bersama dengan semua lampirannya (jika ada), merupakan keseluruhan kesepakatan antara Para Pihak, yang menggantikan semua kesepakatan, janji, pernyataan, dan komunikasi sebelumnya, baik tertulis maupun lisan, yang berkaitan dengan pokok bahasan dalam Perjanjian ini. Tidak ada Pihak yang berhak mengajukan klaim terhadap Pihak lainnya terkait kesepakatan, janji, pernyataan, atau komunikasi yang tidak tercantum dalam Perjanjian ini. Kecuali jika secara tegas disepakati lain oleh Para Pihak, jika terdapat ketidaksesuaian antara ketentuan dalam Perjanjian ini dan salah satu lampirannya, ketentuan dalam lampiran akan memiliki kekuatan lebih tinggi.

13.3. Penolakan Hak. Setiap penolakan terhadap hak atau pelaksanaan hak dalam Perjanjian ini harus dilakukan secara tertulis oleh pihak yang melakukan penolakan tersebut. Penolakan terhadap satu hak tidak akan dianggap sebagai penolakan terhadap hak lain atau sarana perlindungan lainnya.

13.4. Perubahan Perjanjian. Perjanjian ini hanya dapat diubah dengan persetujuan tertulis dari kedua Pihak; perubahan atas ketentuan Perjanjian yang dilakukan dengan cara lain tidak akan berlaku.

13.5. Pengalihan Perjanjian. Perjanjian ini, beserta hak dan kewajiban yang timbul darinya, tidak dapat dialihkan oleh Penyewa kepada pihak ketiga tanpa persetujuan tertulis sebelumnya dari Pengelola, kecuali dalam keadaan yang secara tegas diatur dalam Perjanjian ini. Pengelola berhak mengalihkan Perjanjian ini kepada pihak ketiga jika pihak tersebut, secara keseluruhan atau sebagian,

other assignment of this Agreement, along with its rights and obligations, requires the mutual consent of the Parties.

13.6. **Severance.** If any provision or part of a provision of this Agreement is or becomes invalid, illegal, or unenforceable, such provision or part hereof shall be deemed removed from the text, while the remaining part of the Agreement and the relevant provision (if only a part is removed) shall remain in full force and effect. The Parties agree to negotiate in good faith to replace the removed part in a manner that preserves the commercial intent of the original provision.

13.7. **Good Faith Negotiations.** The Parties acknowledge that this Agreement and its terms have been negotiated in good faith by both Parties, and that each Party was given the opportunity to seek legal assistance prior to its execution.

13.8. **Execution.** This Agreement may be executed in any number of counterparts, each of which constitutes a duplicate original of the same Agreement. The Agreement may be signed electronically, including via email and/or electronic signature solutions such as DocuSign or PandaDocs. In the case of electronic execution, the Agreement is deemed to be executed in writing and has the same legal effect as if the Parties had affixed their handwritten signatures to a physical copy of the document. Transmission of a signed copy of the Agreement via email (including in PDF or JPEG format) is considered as transmission of a signed counterpart of the Agreement.

13.9. **Interpretation.** Unless the context otherwise requires, words in the singular shall include the plural and in the plural shall include the singular; any words following the terms 'including', 'include', 'in particular', 'for example', or any similar expression shall be construed as

mengambil alih kewajiban pemeliharaan Kompleks. Setiap pengalihan Perjanjian, hak, dan kewajiban lainnya memerlukan persetujuan kedua Pihak.

13.6. **Divisibilitas.** Jika suatu ketentuan atau bagian dari ketentuan dalam Perjanjian ini dianggap tidak sah, tidak sah, atau tidak dapat dilaksanakan, ketentuan atau bagian tersebut dianggap dihapus dari teks, tetapi bagian tersisa dari Perjanjian dan ketentuan yang relevan (jika bagian telah dihapus) tetap berlaku dan berfungsi sepenuhnya. Para pihak sepakat untuk melakukan negosiasi untuk menggantikan bagian yang dihapus tersebut sehingga hasil komersial dari kesepakatan yang tercantum dalam redaksi asli ketentuan tersebut tetap dipertahankan.

13.7. **Perundingan yang Jujur.** Para pihak mengakui bahwa Perjanjian ini dan syarat-syaratnya telah disepakati dengan jujur oleh kedua belah pihak, dan bahwa masing-masing Pihak memiliki kesempatan untuk mendapatkan bantuan hukum sebelum penandatanganan Perjanjian ini.

13.8. **Penandatanganan.** Perjanjian ini dapat ditandatangani dalam beberapa salinan, yang masing-masing merupakan salinan dari Perjanjian yang sama. Perjanjian ini dapat ditandatangani dalam bentuk elektronik, termasuk melalui email dan/atau solusi penandatanganan dokumen elektronik seperti DocuSign atau PandaDocs. Jika Perjanjian ditandatangani dalam bentuk elektronik, Perjanjian dianggap ditandatangani secara tertulis dan memiliki kekuatan hukum yang sama dengan tanda tangan basah pada dokumen cetak. Pengiriman salinan Perjanjian yang telah ditandatangani melalui email (misalnya, dalam format PDF atau JPEG) dianggap sebagai pengiriman salinan Perjanjian yang telah ditandatangani.

13.9. **Penafsiran.** Kecuali konteks menunjukkan sebaliknya, dalam Perjanjian ini: kata-kata dalam bentuk tunggal mencakup bentuk jamak, dan kata-kata dalam bentuk jamak mencakup bentuk tunggal; kata-kata yang mengikuti istilah seperti "termasuk," "antara

illustrative and shall not limit the sense of the words, description, definition, phrase or term preceding those terms; Clause or Section headings do not affect the interpretation of this Agreement; 'writing' or 'written' includes email and agreed herein forms of electronic communication, except where expressly provided to the contrary; a rule of construction does not apply to the disadvantage of the Party that was responsible for the preparation of this Agreement or any part hereof, and the doctrine of "*contra proferentem*" shall not apply in the interpretation of the Agreement.

13.10. **Language.** This Agreement is made in both English and Indonesian languages. In case of any discrepancies between the English and Indonesian versions, the Indonesian version of the Agreement shall prevail.

[Signature Page Follows.]

lain," "sebagai contoh," atau ekspresi serupa dianggap sebagai ilustrasi dan tidak membatasi ruang lingkup kata-kata, deskripsi, definisi, frasa, atau istilah yang mengikutinya; judul dari Pasal dan Bagian tidak memengaruhi penafsiran Perjanjian ini; istilah "tertulis" dan "secara tertulis" mencakup email dan bentuk komunikasi elektronik yang disepakati oleh Para Pihak, kecuali dinyatakan lain secara eksplisit; Perjanjian ini tidak akan ditafsirkan merugikan Pihak yang menyiapkannya, dan doktrin "*contra proferentem*" tidak berlaku dalam penafsiran Perjanjian ini.

13.10. **Bahasa.** Perjanjian ini disusun dalam bahasa Inggris dan bahasa Indonesia. Dalam hal terdapat perbedaan antara versi Inggris dan versi Indonesia, versi Indonesia dari Perjanjian ini memiliki kekuatan yang lebih kuat.

[Halaman tanda tangan menyusul.]

IN WITNESS WHEREOF, the Parties (or their authorised representatives) have executed this Agreement below. / **SEBAGAI KONFIRMASI DARI HAL YANG TELAH DISEBUTKAN DI ATAS**, Para Pihak (atau wakil yang berwenang) telah menandatangani Perjanjian ini di bawah ini.

Estate / Pengelola

I WAYAN YULIHARTA, general director / general director, on behalf PT MONARCH EXCLUSIVE MANAGEMENT / atas nama PT MONARCH EXCLUSIVE MANAGEMENT

Contact details / Informasi kontak:

Address/Alamat: Jl. Sunset Road No.99D, Kec. Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Indonesia, 20361
Email: monarchmanagementcorporation@gmail.com
Tel: +6281280007070

Lessee / Penyewa

[Name]

Contact Details / Informasi kontak:

Address/Alamat: [address]
Email: [email]
Tel: [tel]