

**REAL ESTATE CONSTRUCTION INVESTMENT AGREEMENT**  
**No. [Full name] /PKS/NIC-SO/II/202\_**

**PERJANJIAN INVESTASI KONSTRUKSI REAL ESTATE**  
**No. [Full name] /PKS/NIC-SO/II/202\_**

---

**PT SKYROCKET CAPITAL MANAGEMENT**  
**(«Developer» / “Pengembang”)**

---

**[Full name]**  
**[Nama lengkap]**  
**(«Investor» / “Investor”)**

This Real Estate Construction Investment Agreement No. /PKS/NIC-SO/II/202 (the "**Agreement**") is made as of ,  (the "**Effective Date**") by and between:

**PT SKYROCKET CAPITAL MANAGEMENT**, a company established under the laws of Indonesia, represented by Anna Lavrova, acting as a director under Regulation No AHU-0025539.AH.01.01.TAHUN 2023 of the Ministry of Law and Human Rights, and having registered address at: Jl. Sunset Road No. 99D, Kuta Village/Sub-district, Kuta, Badung, Bali Province, Republic of Indonesia (the "**Developer**"), on one side, and

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

WHEREAS, the Developer is constructing a real estate complex named "NEXA ROYAL OASIS II", located in **Jl. Pererenan Beach, Mengwi District, Badung Regency, Bali Province, Republic of Indonesia, 80361** (the "**Complex**"), and the Investor wishes to invest in the construction of a specific real estate property (the "**Property**") within the Complex, with the aim of acquiring long-term leasehold rights to the Property as described below.

NOW, THEREFORE, the Parties, intending to be legally bound hereby, have agreed as follows:

## **I. KEY TERMS**

(1) **Investment.** In accordance with the terms set forth in this Agreement, the Investor hereby agrees to invest funds in the construction of the Property, and the Developer hereby agrees to accept this investment and further grant the Investor long-term leasehold rights to the Property upon completion of the construction, as specified below.

(2) **Property.** In accordance with this Agreement, the investment is made exclusively for the construction of the following Property:

Perjanjian Investasi Konstruksi Real Estate No. /PKS/NIC-SO/II/202 ("**Perjanjian**") ini dibuat pada tanggal ,  ("**Tanggal Penandatanganan**") oleh dan antara:

**PT SKYROCKET CAPITAL MANAGEMENT**, suatu perseroan yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia, yang diwakili oleh Anna Lavrova selaku Direktur, sebagaimana Surat Keputusan Kementerian Hukum & Hak Asasi Manusia No AHU-0025539.AH.01.01.TAHUN 2023, dan terdaftar di alamat: Jl. Sunset Road No. 99D, Desa/Kelurahan Kuta, Kuta, Badung, Provinsi Bali, Republik Indonesia ("**Pengembang**"), di satu pihak, dan

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

Dengan mempertimbangkan bahwa Pengembang sedang membangun kompleks properti yang bernama "NEXA ROYAL OASIS II", yang terletak di **Jl. Pantai Pererenan, Kec. Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Republik Indonesia, 80361** ("**Kompleks**"), dan Investor ingin berinvestasi dalam pembangunan properti tertentu ("**Properti**") yang merupakan bagian dari Kompleks, dengan tujuan untuk memperoleh hak sewa jangka panjang (leasehold) atas Properti tersebut di masa mendatang, sebagaimana dijelaskan di bawah ini.

Dengan demikian, Para Pihak, yang ingin mengambil kewajiban sebagaimana yang tercantum dalam dokumen ini, telah sepakat sebagai berikut:

## **I. SYARAT DAN KETENTUAN UTAMA**

(1) **Investasi.** Sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian ini, Investor berjanji untuk menginvestasikan dana dalam pembangunan Properti, dan Pengembang setuju untuk menerima investasi ini dan memberikan hak sewa jangka panjang (leasehold) atas Properti kepada Investor setelah pembangunan selesai, sebagaimana dijelaskan di bawah ini.

(2) **Properti.** Sesuai dengan Perjanjian ini, investasi dilakukan secara eksklusif dalam pembangunan Properti berikut:

**Property Type:** Apartment (flat)

**Number:**

**Area:**  sq.m.

**Floor:**

**Jenis Properti:** Apartemen (flat)

**Nomor:**

**Luas:**  meter persegi

**Lantai:**

The Property is located within the Complex "NEXA ROYAL OASIS II," which is situated at: Jl. Pererenan Beach, Mengwi District, Badung Regency, Bali Province, Republic of Indonesia, 80361, on a land plot with the following coordinates: 8°38'21.5"S 115°07'46.6"E. The location of the Property within the Complex is shown in the diagram contained in Exhibit A.

Properti ini terletak di kompleks "NEXA ROYAL OASIS II", yang berlokasi di Jl. Pantai Pererenan, Kec. Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Republik Indonesia, 80361, di sebuah lahan dengan koordinat 8°38'21.5"S 115°07'46.6"E. Lokasi Properti dalam kompleks ditunjukkan pada skema dalam Aplikasi A.

(3) **Construction Period.** The estimated date for the completion of the Property construction is ,  (the "**Completion Date**"), which may be revised as set forth herein.

(3) **Jangka Waktu Konstruksi.** Perkiraan tanggal penyelesaian pembangunan Properti: ,  ("**Tanggal Penyelesaian Properti**") yang dapat direvisi sebagaimana ditetapkan di sini.

(4) **Scope of Work.** The Developer undertakes to perform the following scope of work in relation to the Property (the "**Scope of Work**"): preparation of design and construction documentation; organization and planning of construction; development of interior design; connection of electricity, water supply, and sewage, as well as managing communications during the construction period; organisation and execution of construction and repair works; recruitment and engagement of necessary specialists and workers; furnishing and equipping with appliances, as set out in this Agreement; landscaping of the Complex surrounding area; commissioning of the Property, including the preparation and obtaining of necessary construction, permitting, and other documentation; and transfer of the Property to the Investor in accordance with the procedures outlined in the Agreement.

(4) **Ruang Lingkup Pekerjaan.** Pengembang bertanggung jawab untuk melaksanakan ruang lingkup pekerjaan berikut terkait dengan Properti ("**Ruang Lingkup Pekerjaan**"): pengembangan dokumen desain dan konstruksi; organisasi dan perencanaan konstruksi; pengembangan desain interior; penyediaan listrik, air bersih, dan sanitasi; manajemen komunikasi selama periode konstruksi; organisasi dan pelaksanaan pekerjaan konstruksi dan renovasi; pencarian dan pengadaan tenaga ahli dan pekerja yang diperlukan; penataan furnitur dan peralatan sesuai dengan yang dijelaskan dalam Perjanjian ini; penataan area kompleks; komisioning Properti, termasuk persiapan dan penerimaan konstruksi yang diperlukan, izin dan dokumentasi lainnya; penyerahan Properti kepada Investor sesuai dengan ketentuan Perjanjian.

(5) **Warranty.** The Developer provides the Investor with a warranty on the structural components of the Property, which covers only defects in the wall masonry, roof, and foundation, for a period of five (5) years under the terms set forth in the Main Agreement below.

(5) **Jaminan.** Pengembang memberikan jaminan kepada Investor untuk konstruksi Properti, yang mencakup secara eksklusif cacat pada dinding, atap, dan pondasi, dengan masa berlaku lima (5) tahun, sesuai dengan ketentuan yang dijelaskan dalam Perjanjian Utama.

(6) **Investment Amount and Payment Schedule.** As an investment in the construction of the Property, the Investor shall pay the Developer

(6) **Jumlah dan Jadwal Pembayaran.** Sebagai bagian dari investasi dalam pembangunan Properti, Investor wajib membayar kepada Pengembang

US \$ [amount] ([amount in words] U.S. dollars) (the "Investment"), according to the following payment schedule:

sebesar US \$ [jumlah dalam kata-kata] dolar Amerika) ("Investasi"), sesuai dengan jadwal pembayaran berikut:

| Payment, US\$ | Due Date                                            | Pembayaran, US\$ | Jangka waktu pembayaran                                    |
|---------------|-----------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------------------|
| [amount]      | Received by the Developer before the Effective Date | [jumlah]         | Diterima oleh Pengembang sebelum Tanggal Penandatanganan   |
| [amount]      | No later than 7 days from the Effective Date        | [jumlah]         | Selambat-lambatnya hari ke-7 sejak Tanggal Penandatanganan |
| [amount]      | No later than [ ]                                   | [jumlah]         | Selambat-lambatnya [ ], [ ]                                |
| [amount]      | No later than [ ]                                   | [jumlah]         | Selambat-lambatnya [ ], [ ]                                |
| [amount]      | No later than [ ]                                   | [jumlah]         | Selambat-lambatnya [ ], [ ]                                |

(7) **Payment Method.** The Investor shall pay the Investment in the form of U.S. dollars via wire transfer to the Developer's bank account specified in this Agreement or otherwise provided by the Developer to the Investor in writing. Upon the Developer's consent, the Investment may be paid fully or partially in cash. The Parties may agree on the other terms, form, and method of payments due hereunder by entering into the respective written agreement.

(7) **Metode Pembayaran.** Investor wajib membayar Investasi dalam Dolar Amerika Serikat melalui transfer non-tunai ke rekening bank yang ditentukan dalam Perjanjian ini atau dalam bentuk tertulis. Dengan persetujuan Pengembang, Investasi dapat dibayar sepenuhnya atau sebagian dengan uang tunai. Para pihak dapat menetapkan syarat, bentuk, dan prosedur pembayaran lainnya sesuai dengan kesepakatan tertulis dalam Perjanjian ini.

(8) **Long-Term Lease.** Subject to the Investor fulfilling its obligations to pay the Investment in full, upon completion of the construction of the Property and its readiness for transfer into long-term lease (leasehold), the Developer shall, in accordance with the terms set forth in the Main Agreement below, transfer the Property to the Investor into long-term lease (leasehold) by entering into a duly legalised lease agreement (the "**Lease Agreement**") in the presence of a notary for the duration of the land lease on which the Complex is located, which expires on August 1, 2055, with an option to extend for up to twenty (20) years. Notwithstanding anything to the contrary contained herein, the term of the Lease Agreement may not exceed the duration of the land lease on which the Complex is located.

(8) **Sewa Jangka Panjang.** Dengan syarat bahwa Investor memenuhi kewajiban untuk membayar Investasi secara penuh, setelah selesainya konstruksi Properti dan kesiapan untuk disewakan dalam jangka panjang (leasehold), Pengembang wajib, sesuai dengan ketentuan yang dijelaskan dalam Perjanjian Utama, mentransfer Properti dalam sewa jangka panjang (leasehold) kepada Investor melalui penandatanganan kontrak sewa yang telah dilegalisasi («**Perjanjian Sewa**») untuk jangka waktu sewa tanah tempat Kompleks berada, yang tanggal berakhirnya adalah 1 August 2055, dengan kemungkinan perpanjangan hingga dua puluh (20) tahun. Terlepas dari ketentuan lain dalam Perjanjian ini, jangka waktu Perjanjian Sewa tidak boleh melebihi jangka waktu sewa tanah tempat Kompleks berada.

(9) **The Agreement.** This Agreement consists

(9) **Perjanjian ini.** Perjanjian ini terdiri dari dua

of two Sections: "I. Key Terms" and "II. Main Agreement," and includes Exhibits mentioned herein, which are considered an integral part of this Agreement.

## **II. MAIN AGREEMENT**

### **1. Construction of the Property**

1.1. **Construction.** The Developer shall perform the Scope of Work and construct the Property within the timelines set out in this Agreement and in accordance with its terms.

1.2. **Standards.** The construction of the Property shall be undertaken by utilising and relying on the modern construction techniques and methodologies, with internal quality control, and in accordance with the construction standards applicable to real estate objects of the relevant category.

1.3. **Timelines.** The Developer shall use commercially reasonable efforts to complete the Scope of Work and complete the construction of the Property by the Completion Date. The Investor agrees that the construction period may be extended due to organisational, technical, or other circumstances beyond the Developer's control, including logistical challenges, material shortages or replacements, and other circumstances; in which case, the Completion Date will be postponed accordingly. If the Developer determines that the Scope of Work will not be completed by the Completion Date as stated above, the Developer shall notify the Investor and provide revised estimates for the expected completion date. In any case, the Developer shall have an additional ninety (90) days term following the Completion Date (the "**Additional Period**"), taking into account any possible extensions, to complete the construction of the Property, the Scope of Work, and the connection of utilities. If the construction of the Property is not completed within the Additional Period, for each subsequent month of delay, the applicable lease term of the Property for the Investor under the Lease Agreement will be extended, free of charge, for two (2) months (provided that the Developer's lease of the land on which the Complex is located is extended for the same or a longer period).

bagian: "I. Syarat dan Ketentuan Utama" dan "II. Perjanjian Utama", serta termasuk Aplikasi-lampiran yang disebutkan dalam teks, yang dianggap sebagai bagian tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.

## **II. PERJANJIAN UTAMA**

### **1. Pembangunan Properti**

1.1. **Konstruksi.** Pengembang wajib menyelesaikan Ruang Lingkup Pekerjaan dan melakukan konstruksi Properti sesuai dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam Perjanjian ini, serta sesuai dengan ketentuannya.

1.2. **Standar.** Pembangunan Properti dilakukan dengan menerapkan teknik dan metode konstruksi terkini, kontrol kualitas internal, serta sesuai dengan standar konstruksi yang berlaku untuk properti kategori yang sesuai.

1.3. **Waktu Pelaksanaan.** Pengembang berjanji untuk melakukan upaya yang wajar secara komersial untuk menyelesaikan Ruang Lingkup Pekerjaan dan menyelesaikan pembangunan Properti sebelum Tanggal Penyelesaian yang diestimasi. Investor menyetujui bahwa waktu pembangunan dapat diperpanjang karena masalah organisasi, teknis, atau keadaan lain di luar kendali Pengembang, termasuk kesulitan logistik, kekurangan atau perlunya penggantian bahan, dan keadaan lainnya; dalam hal ini, Tanggal Penyelesaian akan ditunda selama periode yang sesuai. Jika Pengembang menemukan bahwa Ruang Lingkup Pekerjaan tidak dapat diselesaikan pada Tanggal Penyelesaian seperti yang dijelaskan sebelumnya, mereka akan memberitahu Investor dan memberikan tanggal baru di mana pembangunan diharapkan selesai. Dalam setiap kasus, Pengembang akan memiliki waktu tambahan sembilan puluh (90) hari dari Tanggal Penyelesaian ("**Periode Tambahan**"), dengan mempertimbangkan kemungkinan perpanjangan, untuk menyelesaikan secara final pembangunan Properti, Ruang Lingkup Pekerjaan, dan koneksi komunikasi. Jika pembangunan tidak selesai dalam Periode Tambahan, untuk setiap bulan keterlambatan berikutnya, masa sewa Investor atas Properti dalam Perjanjian Sewa akan diperpanjang secara gratis selama dua (2) bulan (dengan syarat bahwa sewa oleh Pengembang atas tanah di mana kompleks berdiri diperpanjang untuk

1.4. **Insurance.** At the Developer's sole discretion, the Complex, including the Property, may be insured for the entire construction period until the Completion Date. In such a case, the choice of the insurance company and policy shall be made by the Developer, and it undertakes to make timely insurance payments in accordance with the terms of an insurance contract.

1.5. **Design.** The exterior and interior appearance of the Complex, as well as the interior of the Property, will be performed according to the design sketches and layouts designated by the Developer. However, the actual interior of the Property, as well as the exterior and interior appearance of the Complex, may differ from the design sketches and layouts, including due to the characteristics of materials, their absence or presence, used construction techniques, improvements of architectural and other attributes and features of both the Complex and the Property during the construction, as well as other circumstances that the Developer reasonably considers significant or material.

1.6. **Actual Area.** The actual area of the Property may differ from that specified in this Agreement by no more than three percent (3%), which is considered an acceptable variance. If the actual area of the Property exceeds the area specified in this Agreement by more than 3%, the Investor shall pay for the excess area (excluding the 3% acceptable variance) at a price per square meter calculated by dividing the Investment by the area of the Property specified in Section I of the Agreement. If the actual area of the Property is less than the area specified in this Agreement and the discrepancy exceeds 3%, the Developer shall compensate (refund) the Investor for the cost of the missing area (excluding the 3% acceptable variance) based on the price per square meter calculated as per the previous sentence.

1.7. **Furnishing and Equipment.** The Developer shall complete the final finishing and decoration of the Property, and furnish the Property with furniture and appliances as described in this clause, using furniture, appliances, and sanitary ware of brands, such as Electrolux, Modena, Teka,

periode yang sama atau lebih lama).

1.4. **Asuransi.** Atas kebijaksanaan Pengembang, Kompleks, termasuk Properti, dapat diasuransikan untuk seluruh periode konstruksi hingga tanggal penyelesaiannya. Dalam hal ini, pemilihan perusahaan asuransi dan polis dilakukan oleh Pengembang, dan mereka wajib membayar premi asuransi tepat waktu sesuai dengan ketentuan perjanjian asuransi.

1.5. **Desain.** Tampilan luar dan dalam Kompleks, serta interior Properti, akan dibuat sesuai dengan sketsa dan model yang dikembangkan oleh Pengembang. Namun, interior sebenarnya dari Properti, serta tampilan luar dan dalam Kompleks, mungkin berbeda dari desain dan model, termasuk karena karakteristik material, ketersediaan atau kekurangan material, teknik konstruksi yang digunakan, peningkatan sifat dan karakteristik arsitektur dan lainnya dari Kompleks dan Properti selama proses konstruksi, serta faktor-faktor lain yang secara wajar dianggap penting atau signifikan oleh Pengembang.

1.6. **Luas Aktual.** Luas aktual Properti mungkin berbeda dari yang disebutkan dalam Perjanjian ini tidak lebih dari tiga persen (3%), yang dianggap sebagai penyimpangan yang dapat diterima. Jika luas aktual Properti melebihi luas yang ditentukan dalam Perjanjian ini lebih dari 3%, Investor akan membayar biaya tambahan untuk kelebihan luas tersebut (tidak termasuk penyimpangan 3% yang dapat diterima) berdasarkan harga per meter persegi, yang dihitung dengan membagi Investasi dengan luas Properti yang disebutkan dalam Bagian I Perjanjian. Jika luas aktual Properti lebih kecil dari luas yang disebutkan dalam Perjanjian ini dan penyimpangan tersebut lebih dari 3%, Pengembang akan mengganti (mengembalikan) kepada Investor biaya seluruh luas yang kurang (tidak termasuk penyimpangan 3% yang dapat diterima) berdasarkan harga per meter persegi yang dihitung sesuai dengan kalimat sebelumnya.

1.7. **Perabotan dan Peralatan.** Pengembang akan menyelesaikan perbaikan akhir dan dekorasi Properti, serta melengkapi Properti dengan perabotan dan peralatan seperti yang dijelaskan dalam bagian ini, menggunakan perabotan, peralatan, dan perlengkapan sanitasi dari merek Electrolux, Modena,

King Koil, or similar.

- Kitchen:
- Oven;
  - Two-burner cooktop;
  - Refrigerator;
  - Extractor fan;
  - Faucet and sink;
  - Kettle, blender, cooking utensils, and cookware;
  - Table and 2 chairs.
- Living Room:
- Air conditioner;
  - Sofa;
  - Television;
  - General decor.
- Bathroom:
- Built-in toilet;
  - Sink;
  - Faucets;
  - Mirror;
  - Shower area.
- Bedroom:
- Bed (size 2m x 1.8m);
  - Orthopedic mattress;
  - Two lamps;
  - Nightstands;
  - Storage wardrobe.

Teka, King Koil, atau merek yang setara.

- Dapur:
- Oven;
  - Kompor dengan 2 pembakar;
  - Kulkas;
  - Penghisap asap dapur;
  - Kran dan wastafel;
  - Teko, blender, peralatan memasak, dan piring;
  - Meja dan 2 kursi.
- Ruang Tamu:
- Pendingin ruangan (AC);
  - Sofa;
  - Televisi;
  - Dekorasi umum.
- Kamar Mandi:
- Toilet duduk;
  - Wastafel;
  - Kran;
  - Cermin;
  - Area pancuran.
- Kamar Tidur:
- Tempat tidur (ukuran 2m x 1,8m);
  - Kasur ortopedi;
  - Dua lampu;
  - Meja nakas;
  - Lemari pakaian.

1.8. **Handover of the Property.** The Developer shall notify the Investor of the completion of the construction of the Property and the requirement to conduct an acceptance inspection at least seven (7) days prior to the Completion Date. The Investor shall inspect and accept the Property within fourteen (14) days from the Completion Date, with a written confirmation signed by both Parties. If the Investor fails to notify the Developer, within the specified period, of any non-compliance of the Property with the requirements set forth in this Agreement, the Investor shall be deemed to have accepted the Property and the Scope of Work in full, with no claims regarding the quality or other aspects. The actual transfer of the Property to the Investor will occur after the execution of the Lease Agreement.

1.8. **Penyerahan Properti.** Pengembang akan memberitahu Investor tentang selesainya pembangunan Properti dan kebutuhan untuk melakukan penerimaan properti setidaknya tujuh (7) hari sebelum Tanggal Penyelesaian Properti. Investor harus memeriksa dan menerima Properti dari Pengembang dalam waktu empat belas (14) hari sejak Tanggal Penyelesaian Properti, yang akan dikonfirmasi oleh Para Pihak dengan penandatanganan konfirmasi tertulis. Jika dalam periode yang ditentukan Investor tidak memberitahu Pengembang tentang ketidaksesuaian Properti dengan persyaratan yang ditetapkan dalam Perjanjian ini, Investor akan dianggap telah menerima Properti dan Ruang Lingkup Pekerjaan secara penuh, tanpa ada keluhan tentang kualitas atau aspek lainnya. Penyerahan Properti yang sebenarnya kepada Investor dilakukan setelah penandatanganan

## Perjanjian Sewa.

1.9. **Investor Participation.** The Investor shall perform all steps that, in the Developer's opinion, are reasonably necessary to perform this Agreement, complete the construction and the transfer of the Property, as well as connect utilities, including, but not limited to, those listed, within the timelines specified by the Developer.

1.10. **Reports.** The Developer shall provide the Investor with monthly reports on the construction work progress in a form and by means determined by the Developer.

1.11. **Access to Construction.** The Investor may visit the location of construction of the Property in the presence of a representative of the Developer, provided that safety rules are observed and the time of the visit is scheduled in advance with the Developer.

## 2. Long-Term Lease (Leasehold)

2.1. **Lease Agreement.** The Lease Agreement shall be executed within sixty (60) days from the Completion Date (taking into account possible extensions as described above) and after the Property has been commissioned. The Lease Agreement will include the right to access common areas within the Complex, as well as the right to pass over the land on which the Complex is situated for entering and exiting the Property. The form of the Lease Agreement will be determined at the Developer's sole discretion, provided that the essential terms thereof shall comply with the terms set forth herein.

2.2. **Rental Fee.** Unless otherwise specified by the Developer in the Lease Agreement according to the Parties arrangements, the rental fee under the Lease Agreement, excluding rental fee for any extension period as described in the Agreement, is considered to be included in the Investment. In this case, if the Lease Agreement shall establish a rental fee according to the applicable law, its amount may be nominal (i.e., the minimum amount required for the agreement to be valid).

2.3. **Legalisation.** The Lease Agreement shall

1.9. **Partisipasi Investor.** Investor wajib melakukan semua tindakan yang, menurut pendapat Pengembang, secara wajar diperlukan untuk pelaksanaan Perjanjian ini, penyelesaian pembangunan, penyerahan Properti dan penghubungan komunikasi, termasuk tetapi tidak terbatas pada hal-hal tersebut di atas, dalam jangka waktu yang ditentukan oleh Pengembang.

1.10. **Laporan.** Pengembang memberikan laporan bulanan kepada Investor mengenai kemajuan pekerjaan konstruksi dalam bentuk dan metode yang ditetapkan oleh Pengembang.

1.11. **Akses ke Konstruksi.** Investor berhak mengunjungi lokasi konstruksi Objek di hadapan perwakilan Pengembang, dengan mematuhi peraturan keselamatan dan menyesuaikan waktu kunjungan terlebih dahulu dengan Pengembang.

## 2. Sewa Jangka Panjang (Leasehold).

2.1. **Perjanjian Sewa.** Perjanjian Sewa akan ditandatangani dalam waktu enam puluh (60) hari sejak Tanggal Penyelesaian Properti (dengan mempertimbangkan kemungkinan perpanjangan, seperti yang dijelaskan di atas) dan setelah Properti siap untuk digunakan. Perjanjian Sewa akan mencakup hak akses ke fasilitas umum di area Kompleks, serta hak melewati lahan dimana Kompleks berdiri, untuk masuk dan keluar dari Properti. Bentuk dari Perjanjian Sewa ditentukan oleh kebijaksanaan Pengembang, namun ketentuan-ketentuan esensial dari perjanjian tersebut harus sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian ini.

2.2. **Biaya Sewa.** Jika tidak ada ketentuan lain yang ditetapkan oleh Pengembang dalam Perjanjian Sewa sesuai dengan kesepakatan Para Pihak, biaya sewa berdasarkan Perjanjian Sewa, kecuali biaya sewa untuk periode tambahan yang mungkin diperpanjang seperti yang dijelaskan dalam Perjanjian, dianggap termasuk dalam Investasi. Dalam hal ini, jika sesuai dengan hukum Perjanjian Sewa harus mencantumkan biaya sewa, besarnya dapat bersifat nominal, yaitu minimum yang diperlukan agar perjanjian memiliki kekuatan hukum.

2.3. **Notaris.** Perjanjian Sewa akan dibuat



be executed by the Parties in the presence of an Indonesian notary determined by the Developer, and legalised as provided for by the applicable law.

**2.4. Expenses.** The Investor shall bear the costs of notary services and related fees, which are estimated to be approximately one percent (1%) of the value of the Property and are subject to change.

**2.5. Extension.** Upon expiration of the initial lease term, the Lease Agreement may be extended for a period not exceeding thirty (30) years, provided that the Developer and the owner of the land on which the Complex is located have entered into an agreement to extend the lease of that land. The cost of extending the lease of the land on which the Complex is located, including associated expenses, shall be divided between the Investor and all parties holding lease rights to residential units (such as apartments, villas, townhouses, etc.) within the Complex, proportionally based on the area of such units relative to the total area of the Complex. The amount payable by the Investor shall constitute the rent for the Property for the entire duration of the extension.

**2.6. Transfer of Lease Agreement.** After the execution of the Lease Agreement, the Investor may transfer the Lease Agreement to a third party, in accordance with the terms of the Lease Agreement, provided that the Developer is notified of such transfer in advance and provided with the contact details of the party to whom the Lease Agreement is being transferred. The new lessee shall assume all obligations of the Investor under the Lease Agreement and the Management Agreement, as well as undertake any other steps reasonably required by the Developer.

**2.7. Risks.** From the moment of execution of the Lease Agreement, the Investor solely bears all risks related to the Property, including the risk of accidental loss, damage, and destruction of the Property. The Investor is also responsible for any damage and expenses incurred or arising in connection with the use of the Property, its leasing, and any other exploitation of the Property by tenants and guests.

### **3. Investment**

**3.1. Composition.** The Investment constitutes

dihadapan notaris oleh notaris Indonesia yang dipilih oleh Pengembang.

**2.4. Biaya.** Biaya jasa notaris dan biaya terkait lainnya dibayarkan atas biaya Investor, yang perkiraan jumlahnya adalah satu persen (1%) dari nilai Properti dan tidak tetap.

**2.5. Perpanjangan.** Setelah berakhirnya masa sewa awal, Perjanjian Sewa dapat diperpanjang untuk jangka waktu tidak lebih dari tiga puluh (30) tahun, dengan syarat bahwa Pengembang dan pemilik tanah tempat Kompleks berada telah menandatangani perjanjian untuk memperpanjang sewa atas tanah tersebut. Biaya perpanjangan sewa tanah tempat Kompleks berada, termasuk biaya terkait, akan dibagi antara Investor dan semua pemilik unit hunian (apartemen, vila, townhouse, dll.) yang berhak atas sewa, secara proporsional terhadap luas unit hunian tersebut terhadap total luas Kompleks; jumlah yang harus dibayarkan Investor merupakan biaya sewa Properti selama seluruh periode perpanjangan tersebut.

**2.6. Penyerahan Perjanjian Sewa.** Setelah Perjanjian Sewa ditandatangani, Investor memiliki hak untuk mentransfer Perjanjian Sewa kepada pihak ketiga sesuai dengan ketentuan Perjanjian Sewa, dengan memberi pemberitahuan terlebih dahulu kepada Pengembang mengenai transfer tersebut dan memberikan data kontak pihak yang akan menerima transfer Perjanjian Sewa. Pihak yang baru tersebut wajib menerima semua kewajiban Investor berdasarkan Perjanjian Sewa dan Perjanjian Pengelolaan, serta melakukan tindakan lain yang diminta Pengembang secara wajar.

**2.7. Risiko.** Mulai dari saat penandatanganan Perjanjian Sewa, secara eksklusif Investor bertanggung jawab atas semua risiko terkait Properti, termasuk risiko kehilangan, kerusakan, dan penghancuran secara tidak sengaja Properti, serta sepenuhnya bertanggung jawab atas semua kerugian dan biaya yang timbul dari atau terkait dengan penggunaan Properti, penyewaan Properti, dan operasional lainnya oleh penghuni dan tamu Properti.

### **3. Investasi**

**3.1. Komposisi.** Investasi merupakan

the full payment that the Investor shall make under this Agreement and, unless otherwise provided in the Lease Agreement, includes the costs of the Scope of Work and the rental fee under the Lease Agreement to be executed between the Parties (excluding rental fee for any extension period as specified in the Agreement).

**3.2. Payment Procedure.** The Investment shall be paid by the Investor in accordance with the schedule described in Section I of this Agreement. Unless otherwise agreed by the Parties in writing, all payments shall be made via wire transfer to the Developer's bank account designated in writing, without any deductions or set-offs, so that the Developer receives the full payment amount into its bank account. A payment is considered to be made only after the Developer's written confirmation of the receipt of the full amount.

**3.3. No Refund.** Except as expressly provided in Clauses 3.5 and 10.3 of Section II of this Agreement, all payments hereunder are considered final and non-refundable.

**3.4. Tax Obligations.** Taxes and other government fees are not included in the Investment, and each Party is solely responsible for its own tax obligations that may arise in connection with the execution or performance of this Agreement and the Lease Agreement.

**3.5. Breach of Payment Obligations.** Notwithstanding anything to the contrary contained herein, in a case the Investor fails to timely make:

(a) the first payment according to the schedule specified in Section I more than ten (10) days late, the Developer shall have the right to immediately terminate this Agreement by providing a written notice to the Investor, retaining the amount of the deposit paid by the Investor;

(b) any payment more than twenty-one (21) days late, the Developer shall have the right to increase the amount of such overdue payment by twenty percent (20%) to cover losses incurred due to such breach;

pembayaran penuh yang harus dilakukan oleh Investor sesuai dengan Perjanjian ini, yang, jika tidak ada ketentuan lain yang ditetapkan oleh dalam Perjanjian Sewa, mencakup biaya Ruang Lingkup Pekerjaan dan biaya sewa menurut Perjanjian Sewa yang akan disepakati antara pihak-pihak (tidak termasuk biaya sewa untuk periode perpanjangan sewa, sebagaimana yang diatur dalam Perjanjian).

**3.2. Tata Cara Pembayaran.** Investasi dibayarkan oleh Investor sesuai dengan jadwal yang diuraikan di Bagian I dari Perjanjian ini. Kecuali telah disepakati secara tertulis oleh Para Pihak, semua pembayaran dilakukan melalui transfer non-tunai ke rekening bank Pengembang yang telah ditentukan secara tertulis, tanpa potongan atau setoff, sehingga Pengembang menerima jumlah pembayaran secara penuh ke rekening banknya. Pembayaran dianggap telah dilakukan setelah Pengembang memberikan konfirmasi tertulis atas penerimaan jumlah yang sesuai secara penuh.

**3.3. Tidak Ada Pengembalian.** Kecuali dalam kasus yang secara eksplisit diatur dalam pasal 3.5 dan 10.3 Bagian II dari Perjanjian ini, semua pembayaran berdasarkan Perjanjian ini dianggap final dan tidak dapat dikembalikan atau dikompensasi.

**3.4. Kewajiban Pajak.** Pajak dan biaya pemerintah lainnya tidak termasuk dalam jumlah Investasi, dan setiap pihak bertanggung jawab sepenuhnya atas kewajiban pajaknya sendiri yang timbul dari atau terkait dengan penandatanganan atau pelaksanaan Perjanjian ini dan Perjanjian Sewa.

**3.5. Pelanggaran Kewajiban Pembayaran.** Terlepas dari ketentuan lain dalam Perjanjian, jika Investor terlambat melakukan:

(a) pembayaran pertama sesuai jadwal yang tercantum di Bagian I lebih dari sepuluh (10) hari, Pengembang berhak untuk segera mengakhiri Perjanjian ini dengan memberitahukan secara tertulis kepada Investor, sambil menahan jumlah uang muka (deposit) yang telah dibayarkan oleh Investor;

(b) pembayaran apa pun lebih dari dua puluh satu (21) hari, Pengembang berhak untuk menambahkan jumlah pembayaran yang terlambat tersebut sebesar dua puluh persen (20%) untuk menutupi kerugian yang timbul akibat pelanggaran atau keterlambatan tersebut;

(c) any payment more than forty (40) days late (or if the Investor notifies the Developer of an inability to make the respective payments), the Developer shall have the right to terminate this Agreement by providing written notice to the Investor. In such a case: (i) the Developer's obligations under this Agreement automatically cease and terminate, and (ii) the Developer shall have the right to sell the rights to the Property (either through an agreement similar to this one or by other means) to any third party. If such a sale occurs, the Developer shall reimburse the Investor for the amount actually received from the Investor under this Agreement, less an amount equal to twenty percent (20%) of the total value of the Property under this Agreement as a sales commission and reimbursement to the Developer. However, the amount that the Developer is required to pay to the Investor under this Subsection (c) shall not exceed the amount actually received by the Developer from the new investor, as described above.

#### **4. Warranty on the Property**

**4.1. Warranty.** The Developer provides the Investor with a warranty on the structural elements of the Property, which exclusively covers defects in the wall masonry, roofing, and foundation, for a period of five (5) years from the date of signing the Lease Agreement. During this period, all work to eliminate defects in the wall masonry, roofing, and foundation will be carried out at the Developer's expense. This warranty is provided based on the guarantee that the respective contractors are obligated to give the Developer after the completion of construction and commissioning of the Property. The warranty does not cover damages related to the finishing materials of the Property, nor does it cover damages caused by the actions of the Investor, residents, or guests, or those arising from Force Majeure. This warranty replaces and supersedes any other warranties and similar obligations that the Developer has or may have concerning the Property or the Complex, including those stipulated by law.

**4.2. Termination.** The warranty specified in the Clause 4.1 above automatically terminates upon any alteration to the interior of the Property or its structural elements, except where such alterations are carried out by the Developer's specialists, as

(c) pembayaran apa pun lebih dari empat puluh (40) hari (atau memberitahukan kepada Pengembang tentang ketidakmampuannya untuk melakukan pembayaran selanjutnya), Pengembang berhak untuk mengakhiri Perjanjian ini dengan memberitahukan secara tertulis kepada Investor. Dalam hal ini: (i) kewajiban Pengembang berdasarkan Perjanjian ini secara otomatis dan sepenuhnya berakhir, dan (ii) Pengembang berhak untuk menjual hak atas Properti (melalui perjanjian yang serupa dengan Perjanjian ini atau cara lain) kepada pihak ketiga manapun. Jika penjualan seperti itu terjadi, Pengembang akan mengganti Investor dengan jumlah yang sebenarnya diterima dari Investor berdasarkan Perjanjian ini, dengan menahan jumlah yang setara dengan dua puluh persen (20%) dari nilai total Properti berdasarkan Perjanjian ini sebagai komisi untuk penjualan dan penggantian dana kepada Investor. Dalam hal ini, jumlah yang harus dibayar oleh Pengembang kepada Investor sesuai dengan sub-poin ini (c) tidak dapat melebihi jumlah yang sebenarnya diterima oleh Pengembang dari investor baru, seperti yang dijelaskan di atas.

#### **4. Jaminan atas Properti**

**4.1. Jaminan.** Pengembang memberikan kepada Investor jaminan atas struktur Properti, yang hanya mencakup cacat pada dinding, atap, dan pondasi, dengan jangka waktu lima (5) tahun sejak tanggal penandatanganan Perjanjian Sewa. Dalam periode tersebut, semua pekerjaan perbaikan atas cacat pada dinding, atap, dan pondasi akan dilakukan dengan biaya Pengembang. Jaminan ini diberikan berdasarkan jaminan yang wajib diberikan oleh kontraktor terkait kepada Pengembang setelah selesai dan diserahkannya Properti untuk digunakan. Jaminan ini tidak mencakup kerusakan yang terkait dengan bahan finishing Properti, maupun kerusakan yang disebabkan oleh tindakan Investor, penghuni, atau tamu, atau yang terjadi akibat Force Majeure. Jaminan ini menggantikan semua jaminan lain dan kewajiban serupa yang dimiliki atau mungkin dimiliki Pengembang terkait Properti atau Kompleks, termasuk yang diatur oleh hukum.

**4.2. Penghentian.** Jaminan yang dijelaskan dalam poin sebelumnya secara otomatis berakhir jika terjadi perubahan pada interior Properti atau struktur pendukungnya, kecuali jika perubahan tersebut dilakukan oleh spesialis Pengembang, serta jika

well as in the event of damage caused by improper use of the Property.

## 5. Assignment of Rights

5.1. **Right to Assign.** The Investor reserves the right to assign its rights under this Agreement to a third party, provided that the Investor has fulfilled all obligations related to the payment of the Investment that have accrued at the time of such assignment. Notwithstanding the foregoing, outstanding payment obligations (or their part) may be assigned by the Investor to the respective third party, acquiring rights and obligations hereunder, upon the Developer's prior written consent.

5.2. **Developer's Consent.** Any assignment of the Investor's rights under this Agreement shall require the written consent of the Developer and shall be formalised through a separate written agreement between the Investor, the Developer, and the third party to whom the rights are being assigned.

5.3. **Fee.** The Investor undertakes to pay the Developer a commission of two percent (2%) of the amount received by the Investor for the assignment of rights under this Agreement to a third party ("**Assignment Amount**"). If the Assignment Amount is less than the Investment under this Agreement, the Developer's commission will amount to two percent (2%) of the Investment.

## 6. Use of the Property

6.1. **Management Agreement.** Concurrently with the execution of this Agreement, the Investor shall enter into a management and maintenance agreement for the Property (the "**Management Agreement**") with the Developer or a third party designated by the Developer. The Management Agreement will outline the procedures for payment of utility costs, and costs associated with the maintenance of the Complex and the surrounding area, as well as the procedures for short-term rental of the Property. The form, content, and terms of the Management Agreement will be determined by the Developer.

6.2. **Permitted Use.** After the execution of the Lease Agreement, the Investor has the right to use

terjadi kerusakan akibat penggunaan Properti yang tidak semestinya.

## 5. Pengalihan Hak

5.1. **Hak Pengalihan.** Investor memiliki hak untuk mengalihkan hak-haknya berdasarkan Perjanjian ini kepada pihak ketiga, dengan syarat bahwa Investor telah memenuhi semua kewajiban pembayaran Investasi yang telah jatuh tempo pada saat pengalihan tersebut. Terlepas dari hal-hal yang disebutkan di atas, kewajiban pembayaran yang tersisa (atau sebagian darinya) dapat dialihkan kepada pihak ketiga yang menjadi penerima pengalihan Perjanjian ini, dengan persetujuan tertulis sebelumnya dari Pengembang.

5.2. **Persetujuan Pengembang.** Pengalihan hak oleh Investor berdasarkan Perjanjian ini memerlukan persetujuan tertulis dari Pengembang dan harus dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis terpisah antara Investor, Pengembang, dan pihak ketiga yang menerima pengalihan hak tersebut.

5.3. **Komisi.** Investor berkewajiban untuk membayar Pengembang komisi sebesar dua persen (2%) dari jumlah dana yang diterima oleh Investor atas pengalihan hak berdasarkan Perjanjian ini kepada pihak ketiga ("**Jumlah Pengalihan**"). Jika Jumlah Pengalihan lebih kecil dari jumlah Investasi berdasarkan Perjanjian ini, maka komisi Pengembang akan sebesar dua persen (2%) dari jumlah Investasi.

## 6. Penggunaan Properti

6.1. **Perjanjian Pengelolaan.** Bersama dengan penandatanganan Perjanjian ini, Investor berkewajiban untuk membuat perjanjian dengan Pengembang atau pihak ketiga yang ditentukan oleh Pengembang tentang pengelolaan Properti ("**Perjanjian Pengelolaan**"), yang menentukan tata cara pembayaran untuk penggunaan komunikasi, utilitas, dan biaya yang berkaitan dengan pemeliharaan Kompleks dan wilayah yang berdekatan, serta tata cara penyewaan Properti untuk disewakan dalam jangka waktu pendek. Bentuk, isi dan syarat-syarat Perjanjian Pengelolaan akan ditentukan oleh Pengembang.

6.2. **Penggunaan yang Diizinkan.** Setelah penandatanganan Perjanjian Sewa, Investor memiliki

the Property exclusively as a residence for the Investor, its family, and third parties. Any additional terms regarding the use of the Property will be outlined in the Management Agreement. The Investor is not permitted to make significant changes to the exterior and interior of the Property, its load-bearing structures, or its intended use without the prior written consent of the Developer.

## **7. Representations and Warranties**

**7.1. 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 of this Agreement will not result in it material violating or breaching any 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 of this Agreement, they have been obtained prior to the Effective Date;

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

(e) it is solvent and capable of performing its obligations hereunder;

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

**7.2. Investor's Representations and Warranties.** The Investor hereby represents and warrants to the Developer that:

(a) it has conducted sufficient due diligence on the Complex, the Property, and the Developer, and, by entering into this Agreement, it is relying on its own conclusions formed as a result of such analysis;

hak untuk menggunakan Properti secara eksklusif sebagai tempat tinggal untuk Investor, keluarganya, serta pihak ketiga. Ketentuan tambahan mengenai penggunaan Properti diatur dalam Perjanjian Pengelolaan. Investor tidak memiliki hak untuk melakukan perubahan signifikan terhadap penampilan eksternal dan internal Properti, struktur penopangnya, serta tujuan penggunaannya tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pengembang.

## **7. Jaminan Pihak**

**7.1. Garansi Timbal Balik.** Setiap Pihak menyatakan dan menjamin kepada Pihak lain bahwa:

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

(b) penandatanganan dan pelaksanaan Perjanjian ini tidak akan mengakibatkan pelanggaran yang material terhadap kewajiban-kewajiban yang Pihak tersebut miliki berdasarkan perjanjian lain atau hukum;

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

(d) mereka menganggap ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian ini adil dan wajar;

(e) mereka mampu secara finansial dan dapat melaksanakan kewajiban-kewajiban yang diambil dalam Perjanjian ini;

(f) tidak ada perselisihan hukum atau lainnya yang dapat berdampak negatif secara signifikan terhadap pelaksanaan Perjanjian ini.

**7.2. Jaminan Investor.** Investor dengan ini menjamin kepada Pengembang bahwa:

(a) Investor telah meneliti secara memadai informasi mengenai Kompleks, Properti, dan Pengembang, serta dalam menandatangani Perjanjian ini dipandu oleh kesimpulan mereka sendiri yang terbentuk dari analisis tersebut;

(b) it has reviewed all necessary documentation pertaining to the Complex, the Property, and the Developer, and has obtained all required information regarding the construction and the Property;

(c) the funds comprising the Investment are its lawful property, not obtained from illegal or unlawful sources, and there are no disputes, encumbrances, or claims from third parties concerning such funds;

(d) it has not been and is not subject to any sanctions or other restrictions imposed by governmental authorities of any country that could affect its ability to perform this Agreement, or cause the performance of the Agreement to violate any laws or regulations.

**7.3. Developer's Representations and Warranties.** The Developer hereby represents and warrants to the Investor that:

(a) the Scope of Work will be performed in good faith, professionally, and with due care;

(b) upon execution of the Lease Agreement, the Developer will be able to grant a long-term lease of the Property to the Investor.

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

## **8. Limitation of Liability**

**8.1. Limitations.** To the maximum extent permitted by applicable law, under no circumstances shall:

(a) the Developer be liable to the Investor 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 Developer, including consequential and incidental

(b) Investor telah meninjau semua dokumentasi yang diperlukan yang berkaitan dengan Kompleks, Properti, dan Pengembang, serta telah memperoleh semua informasi yang diperlukan tentang konstruksi dan Properti;

(c) dana yang digunakan oleh Investor untuk membayar Investasi adalah dana sah milik Investor, tidak diperoleh dari sumber yang melanggar hukum atau ilegal, dan tidak ada perselisihan, beban, atau klaim dari pihak ketiga terkait dana tersebut;

(d) Investor tidak dikenai atau tidak sedang dikenai sanksi atau pembatasan lain oleh otoritas pemerintah dari negara mana pun yang dapat mempengaruhi pelaksanaan Perjanjian atau mengakibatkan pelanggaran terhadap undang-undang atau regulasi mana pun oleh pelaksanaan Perjanjian ini.

**7.3. Jaminan Pengembang.** Pengembang dengan ini menjamin kepada Investor bahwa:

(a) Ruang Lingkup Pekerjaan akan dilakukan dengan itikad baik, secara profesional, dan dengan kehati-hatian yang memadai;

(b) pada saat penandatanganan Perjanjian Sewa, Pengembang akan memiliki kemampuan untuk menyerahkan Properti kepada Investor dalam jangka waktu sewa yang panjang.

**7.4. Penolakan terhadap Garansi Lainnya.** Pernyataan dan jaminan yang diberikan oleh Pengembang 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.

## **8. Pembatasan Tanggung Jawab**

**8.1. Pembatasan.** Hingga batas maksimum yang diizinkan oleh hukum yang berlaku, dalam keadaan apa pun:

(a) Pengembang tidak bertanggung jawab kepada Investor atau pihak ketiga, baik berdasarkan Perjanjian maupun tort (termasuk kelalaian dan pelanggaran hukum), atas kerugian tidak langsung yang bukan merupakan akibat langsung atau langsung dari tindakan atau kelalaian

damages, lost profits and loss of income;

(b) the aggregate liability of the Developer, its shareholders, directors, officers, agents, consultants, contractors and employees to the Investor, 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 twenty per cent (20%) of the amount actually received from the Investor under this Agreement; and

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

**8.2. Exceptions.** This Agreement does not limit the Developer's liability in cases of wilful breach of its obligations hereunder, deliberate deception or mislead with an aim of obtaining unlawful financial or other gain, or gross negligence. In such a case, the Developer undertakes to compensate the Investor 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.

## **9. Confidentiality**

**9.1. Confidential Information.** For the purposes of this Agreement, "**Confidential Information**" of the Developer includes any information presented in documentation related to the Complex and the Property, corporate and other documents of the Developer, the land lease agreement for the land on which the Complex is being constructed, personal data of employees, representatives, shareholders, and directors of the Developer or related parties, the content and terms of this Agreement and the Management Agreement, as well as other financial and commercial information related to the Complex, the Property, or

Pengembang, termasuk kerugian tidak langsung dan insidental, keuntungan yang hilang, dan kehilangan pendapatan;

(b) tanggung jawab total Pengembang, pemegang sahamnya, direktur, pejabat, agen, konsultan, kontraktor, dan karyawan kepada Investor, baik berdasarkan kontrak, tort (termasuk kelalaian dan pelanggaran hukum), atau alasan hukum lainnya, terlepas dari apakah Pengembang memperkirakan atau tidak timbulnya kerusakan atau kerugian tersebut, termasuk biaya hukum, tidak akan melebihi dua puluh persen (20%) dari jumlah dana yang sebenarnya diterima dari Investor berdasarkan Perjanjian ini; dan

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

**8.2. Pengecualian.** Perjanjian ini tidak membatasi tanggung jawab Pengembang dalam kasus pelanggaran kewajiban yang disengaja, penipuan yang disengaja dengan tujuan memperoleh keuntungan finansial atau lainnya secara tidak sah, dan kelalaian berat. Dalam hal demikian, Pengembang berkewajiban mengganti kerugian yang dialami oleh Investor, jika kerugian tersebut telah dibuktikan dan diputuskan berdasarkan keputusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, memiliki yurisdiksi yang sesuai, dan tidak dapat diajukan banding.

## **9. Kerahasiaan**

**9.1. Informasi Rahasia.** Informasi rahasia Pengembang meliputi segala informasi yang terdapat dalam dokumentasi terkait dengan Kompleks dan Properti, dokumen korporat dan lainnya dari Pengembang, perjanjian sewa lahan di mana pembangunan kompleks dilakukan, data pribadi karyawan, perwakilan, pemegang saham, dan direktur Pengembang atau pihak terkait lainnya, teks dan ketentuan dari Perjanjian ini dan Perjanjian Pengelolaan, serta informasi keuangan dan komersial lainnya yang berkaitan dengan Kompleks, Properti, atau Pengembang, terlepas dari bagaimana Investor memperoleh informasi tersebut dan apakah dia

the Developer, regardless of how the Investor obtained such information and whether it was obtained before or after the Effective Date.

**9.2. Non-Disclosure of Information.** The Investor agrees to make all reasonable efforts to prevent the unauthorised disclosure of Confidential Information and not to reveal it to any third parties who are not authorised to access such information under this Agreement.

**9.3. Use of Information.** The Investor is permitted to use the Confidential Information only for the purpose of entering into and performing this Agreement.

**9.4. Access by Third Parties.** The Investor may disclose certain Confidential Information 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, the Investor may disclose Confidential Information to judicial, administrative, or other governmental authorities as required by law, regulation, or court order applicable to the Investor, provided that the Investor will notify the Developer about such disclosure in advance (if legally permitted). Except where expressly prohibited by law, any other disclosure of Confidential Information requires the Developer's prior written consent.

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

**9.6. Return and Destruction.** Upon the Developer's request, the Investor is required to return or, if so required by the Developer, destroy the Confidential Information within three (3) days. The Investor shall confirm the return and/or destruction of all Confidential Information upon the Developer's request.

**9.7. Term of Confidentiality.** The confidentiality obligations shall remain in effect for the entire term of this Agreement and for five (5) years after its

memperolehnya sebelum atau sesudah Tanggal Penandatanganan Perjanjian ("**Informasi Rahasia**").

**9.2. Informasi Rahasia.** Investor berkewajiban untuk melakukan segala upaya yang wajar untuk mencegah pengungkapan Informasi Rahasia dan tidak mengungkapkannya kepada pihak ketiga yang tidak memiliki hak akses terhadap informasi tersebut sesuai dengan Perjanjian ini.

**9.3. Penggunaan Informasi.** Investor berhak menggunakan Informasi Rahasia hanya untuk tujuan penandatanganan dan pelaksanaan Perjanjian ini.

**9.4. Akses Pihak Ketiga.** Investor berhak untuk mengungkapkan sebagian Informasi Rahasia kepada pengacara, konsultan keuangan, akuntan, dan auditor mereka berdasarkan prinsip "perlu mengetahui," dengan syarat mereka juga terikat untuk menjaga kerahasiaan informasi yang diterima. Investor juga berhak untuk mengungkapkan Informasi Rahasia kepada otoritas pengadilan, administratif, atau pemerintah lainnya sesuai dengan persyaratan hukum, peraturan, atau perintah yang berlaku bagi Investor, asalkan memberikan pemberitahuan sebelumnya kepada Pengembang (kecuali jika secara tegas dilarang oleh hukum atau peraturan yang relevan). Jika tidak secara tegas dilarang oleh hukum, pengungkapan Informasi Rahasia lainnya hanya diperbolehkan dengan persetujuan tertulis dari Pengembang.

**9.5. Pengecualian.** Informasi Rahasia tidak termasuk informasi yang sudah atau menjadi tersedia untuk umum, kecuali jika informasi tersebut menjadi tersedia untuk umum karena pengungkapan yang tidak sah oleh Investor.

**9.6. Pengembalian dan Penghancuran.** Atas permintaan Pengembang, Investor harus dalam waktu tiga (3) hari mengembalikan atau, jika Pengembang memberikan instruksi yang sesuai, menghancurkan Informasi Rahasia. Investor berkewajiban untuk mengonfirmasi pengembalian dan/atau penghancuran seluruh Informasi Rahasia atas permintaan Pengembang.

**9.7. Masa Berlaku.** Kewajiban kerahasiaan tetap berlaku selama masa berlaku Perjanjian dan juga selama lima (5) tahun setelah pembatalan atau



termination or expiration, regardless of reason.

## **10. Force Majeure**

10.1. **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, labor 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 under the applicable laws, actions of third parties that have a significant negative impact on the performance of this Agreement (the "**Force Majeure**").

10.2. **Exclusion of Liability.** Neither Party shall be liable for non-performance nor improper performance of its obligations under this Agreement if such non-performance or improper performance is a result of Force Majeure. The Party affected by Force Majeure shall notify the other Party and, upon the request, provide evidence of the Force Majeure circumstances. Performance of the obligations impacted by the Force Majeure circumstances shall be postponed for the period of the respective Force Majeure circumstances.

10.3. **Termination and Cancellation.** If a Force Majeure event continues for more than ninety (90) days, either Party shall have the right to unilaterally withdraw from this Agreement and terminate it by sending written notice to the other Party. In the event of termination of the Agreement due to Force Majeure, the Investor shall have the right to:

(a) if a Force Majeure event is considered an insured event under the insurance contract for the Complex (or the Property), executed between the Developer and an insurance company (if such a contract exists), and the Developer has received an insurance payment due to such an event — receive a proportional share of the amount equal to the insurance payment less ten percent (10%), which is retained by the Developer. The

penghentian Perjanjian, terlepas dari penyebabnya.

## **10. Force Majeure**

10.1. **Force Majeure.** Force majeure adalah setiap kejadian luar biasa dan/atau keadaan yang tidak dapat diatasi di luar kendali Para Pihak, yang terjadi setelah penandatanganan Perjanjian ini dan menghalangi pelaksanaannya, termasuk kebakaran, banjir, gempa bumi, tsunami, bencana alam, wabah penyakit, pandemi, tindakan terorisme, perang, mogok kerja, sabotase, perubahan dalam peraturan perundang-undangan, penangguhan atau pemadaman pasokan air dan listrik, tindakan dan keputusan dari pihak berwenang pemerintah dan daerah, serta, sejauh diizinkan oleh hukum yang berlaku, tindakan pihak ketiga yang berdampak negatif secara signifikan terhadap pelaksanaan Perjanjian ini, tanpa terbatas pada yang disebutkan ("**Force Majeure**").

10.2. **Pembebasan Tanggung Jawab.** Tidak ada Pihak yang bertanggung jawab atas tindakan yang tidak dilaksanakannya atau dilaksanakannya hal-hal yang tidak memadai dari kewajiban dalam Perjanjian ini, dalam hal tindakan yang tidak memadai tersebut merupakan akibat dari Force Majeure. Pihak yang menghadapi Force Majeure wajib memberitahukan hal tersebut kepada Pihak lainnya dan, atas permintaannya, menyediakan bukti-bukti. Masa pelaksanaan kewajiban yang tidak dapat dilaksanakan karena Force Majeure secara otomatis diperpanjang selama periode berlangsungnya Force Majeure tersebut.

10.3. **Pembatalan dan Pemutusan Hubungan.** Jika Force Majeure berlangsung lebih dari sembilan puluh (90) hari, setiap pihak berhak untuk menolak dan mengakhiri Perjanjian ini secara sepihak dengan mengirimkan pemberitahuan tertulis kepada pihak lain. Dalam hal pembatalan Perjanjian karena Force Majeure, Investor memiliki hak:

(a) jika Force Majeure dianggap sebagai klaim asuransi di bawah polis asuransi Kompleks (atau Properti) yang disepakati oleh Pengembang dengan perusahaan asuransi (jika ada), dan Pengembang telah menerima pembayaran asuransi terkait klaim tersebut, — menerima bagian proporsional dari jumlah yang setara dengan pembayaran asuransi dikurangi sepuluh persen (10%) yang ditahan oleh Pengembang. Bagian proporsional Investor dihitung

Investor's proportional share as set forth above is calculated as the quotient of the actual amount paid by the Investor hereunder and the total amount of funds actually received by the Developer from all persons investing in the Complex or properties within it; and

(b) if the funds contributed by the Investor as the Investment have not been spent by the Developer, — receive the corresponding part of the contributed but unused funds, on terms agreed upon by the Parties.

## **11. Term and Termination**

**11.1. Term.** This Agreement commences on the Effective Date and remains in full force until the signing of the Lease Agreement, unless terminated earlier in accordance with the terms set forth herein. This Agreement may be terminated only by a mutual written agreement of both Parties, except in cases expressly provided herein.

**11.2. Developer's Right to Terminate.** The Developer shall have the right to immediately terminate this Agreement if the Investor commits a material breach of the Agreement, or in the event of the Investor's failure to make any payment or late payment of the Investment (or any portion thereof), as described in Clause 3.5 of Section II hereof.

**11.3. Automatic Termination.** The Agreement shall automatically terminate in the event of the Investor's death or legal incapacitation (if the Investor is an individual). If explicitly provided by the applicable law, all rights and obligations of the Investor shall transfer to its legal heirs and/or successors in accordance with the procedure established by the law.

**11.4. Effect of Termination.** Except as expressly provided in the Agreement, upon termination or expiration of this Agreement, those terms and conditions that are intended to continue (by their nature, essence, or interpretation) shall remain in full force and effect after the termination or expiration hereof, regardless of reason.

## **12. Communication**

sebagai hasil bagi dari jumlah aktual yang dibayar Investor berdasarkan Perjanjian ini, dibagi dengan jumlah total dana yang diterima Pengembang dari semua pihak yang menginvestasikan dalam Kompleks atau properti yang termasuk di dalamnya; dan

(b) jika dana yang disetor oleh Investor sebagai Investasi tidak digunakan oleh Pengembang, — menerima bagian yang sesuai dari dana yang disetor tetapi tidak digunakan, dengan syarat-syarat yang disepakati oleh Para Pihak.

## **11. Periode dan Pemutusan**

**11.1. Periode.** Perjanjian ini mulai berlaku sejak Tanggal Penandatanganan dan berlaku hingga saat Perjanjian Sewa ditandatangani, kecuali jika diakhiri lebih awal sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian ini. Perjanjian hanya dapat diakhiri dengan persetujuan kedua belah pihak, kecuali dalam kasus yang secara eksplisit disebutkan dalam Perjanjian.

**11.2. Hak Pengembang untuk Pemutusan.** Pengembang memiliki hak untuk segera mengakhiri Perjanjian ini jika Investor melakukan pelanggaran material terhadap Perjanjian, serta dalam kasus tidak dilakukannya pembayaran atau pembayaran Investasi yang tidak tepat waktu (atau sebagian dari Investasi tersebut), sebagaimana dijelaskan dalam pasal 3.5 Bagian II dari Perjanjian ini.

**11.3. Pemutusan Otomatis.** Perjanjian akan secara otomatis diakhiri dalam kasus kematian Investor atau dinyatakan tidak cakap (jika Investor adalah orang perseorangan). Jika hal ini ditetapkan secara langsung oleh hukum, semua hak dan kewajiban Investor akan beralih kepada pewaris sahnya dan/atau penerus hukumnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

**11.4. Akibat Pemutusan.** Selain kasus-kasus yang secara langsung diatur dalam Perjanjian ini, dalam hal pemutusan atau berakhirnya keberlakuan dari Perjanjian ini, ketentuan dan syarat-syarat yang efeknya harus tetap berlanjut (berdasarkan makna, substansi, atau penafsiran mereka) akan tetap berlaku setelah berakhir atau pemutusan, terlepas dari penyebabnya.

## **12. Komunikasi**

12.1. **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.

12.2. **Contact Details.** The contact details of the Parties are specified on the signature page hereof. In the event of a change in the contact details indicated herein relating to either Party, that Party shall notify the other Party of the changes within five (5) days by sending a written notice.

### 13. **Governing Law and Dispute Resolution**

13.1. **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.

13.2. **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.

### 14. **Miscellaneous**

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

12.1. **Pemberitahuan.** Semua komunikasi terkait dengan Perjanjian ini, termasuk pemberitahuan, permintaan, dan pertanyaan ("**Pemberitahuan**"), harus dalam bentuk tertulis dan dianggap diterima pada hari pengiriman, jika dikirim melalui email selama jam kerja; jika tidak, dianggap diterima pada hari kerja berikutnya. Jika Pemberitahuan dikirim melalui pos atau kurir, dianggap diterima pada saat diterima oleh penerima atau wakil yang ditunjuknya. Komunikasi elektronik dianggap sebagai bentuk tertulis dan memiliki kekuatan hukum yang sah.

12.2. **Data Kontak.** Data kontak para pihak tercantum dalam Perjanjian ini di halaman untuk tanda tangan. Dalam hal terjadi perubahan pada informasi kontak yang tercantum dalam Perjanjian dan terkait dengan salah satu pihak, pihak tersebut harus memberitahukan pihak lainnya dalam waktu lima (5) hari dengan mengirimkan pemberitahuan tertulis.

### 13. **Hak dan Sengketa**

13.1. **Hukum yang Berlaku.** Perjanjian ini tunduk pada hukum Republik Indonesia dan, jika berlaku, peraturan hukum Provinsi Bali, tanpa menerapkan ketentuan hukum perbandingan.

13.2. **Penyelesaian Sengketa.** Segala sengketa, perselisihan, klaim, atau tuntutan yang timbul dari atau terkait dengan Perjanjian ini, termasuk yang terkait dengan pelaksanaannya, pelanggaran, pemutusannya, atau kecacatannya, akan diselesaikan di Pengadilan Negeri Denpasar, Provinsi Bali, Republik Indonesia, dan secara umum tunduk pada yurisdiksi eksklusif pengadilan Republik Indonesia. Setiap pihak bertanggung jawab atas biaya pengadilan dan biaya bantuan hukum mereka sendiri, dan tidak akan menuntut kompensasi atas biaya tersebut dari pihak lain.

### 14. **Ketentuan Penutup**

14.1. **Ketidakhadiran Kemitraan.** Tidak ada yang dituju atau menciptakan hubungan mitra, usaha patungan, atau hubungan kerja antara Para Pihak dalam Perjanjian ini, dan tidak akan ditafsirkan demikian. Tidak ada dari Para Pihak yang bertindak sebagai agen atau wakil dari pihak lainnya, dan tidak ada ketentuan dalam Perjanjian ini yang memberikan hak kepada salah satu pihak untuk bertindak atas nama pihak lainnya.

14.2. **Non-Exclusivity.** Subject to the terms set forth herein, the relationship between the Parties under this Agreement is non-exclusive, and each Party is free to enter into agreements with any third parties on any terms.

14.3. **Entire Agreement.** This Agreement, together with all Exhibits hereto, 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, which are not 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.

14.4. **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.

14.5. **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.

14.6. **Assignment of the Agreement.** Subject to the terms set forth herein, the assignment of the Agreement, as well as the rights and obligations hereunder, requires the consent of both Parties, except in cases where the Agreement or the rights and obligations hereunder are assigned by operation of law to a successor of a Party, such as in the case of inheritance (for individuals) or reorganisation (for legal entities).

14.7. **Severance.** If any provision or part-provision of this Agreement is or becomes invalid, illegal or

14.2. **Tidak Ada Kekhususan.** Tunduk pada persyaratan yang ditetapkan di sini, hubungan antara Para Pihak dalam Perjanjian ini tidak bersifat eksklusif dan setiap pihak berhak untuk melakukan transaksi dengan pihak ketiga manapun dan dengan syarat-syarat apapun.

14.3. **Persetujuan Lengkap.** Perjanjian ini, bersama dengan semua Aplikasi, merupakan kesepakatan lengkap antara Para Pihak yang menggantikan semua kesepakatan, janji, jaminan, dan komunikasi sebelumnya, baik yang tertulis maupun lisan, yang berkaitan dengan subjek Perjanjian ini. Tidak ada dari Para Pihak yang berhak menuntut atau merujuk pada kesepakatan, janji, jaminan (termasuk yang tersirat), dan komunikasi, kecuali jika secara eksplisit disertakan dalam Perjanjian ini; Para Pihak dengan ini mengecualikan dan menolak segala kesepakatan, janji, jaminan, dan komunikasi yang tidak disertakan dalam Perjanjian ini. Kecuali disepakati secara eksplisit oleh Para Pihak, dalam hal ada ketidaksesuaian antara ketentuan Perjanjian ini dan salah satu Aplikasi, Aplikasi tersebut akan memiliki kekuatan yang lebih kuat.

14.4. **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.

14.5. **Perubahan Perjanjian.** Perjanjian ini hanya dapat diubah melalui persetujuan tertulis dari kedua belah pihak; tidak ada perubahan kondisi Perjanjian lainnya yang akan berlaku.

14.6. **Pengalihan Perjanjian.** Tunduk pada persyaratan yang ditetapkan di sini, Pengalihan Perjanjian, serta hak dan kewajiban di dalamnya, memerlukan persetujuan dari kedua belah pihak, kecuali dalam kasus di mana Perjanjian atau hak dan kewajiban di dalamnya dialihkan berdasarkan hukum kepada penerus hukum dari salah satu pihak, misalnya dalam kasus pewarisan (untuk orang perseorangan) atau restrukturisasi (untuk badan hukum).

14.7. **Divisibilitas.** Jika suatu ketentuan atau bagian dari ketentuan dalam Perjanjian ini dianggap

unenforceable, it shall be deemed deleted, but that shall not affect the validity and enforceability of the rest of this Agreement. If any provision or part-provision of this Agreement is deemed deleted under the previous sentence, the Parties shall negotiate in good faith to agree on a replacement provision that, to the greatest extent possible, achieves the intended commercial result of the original provision.

**14.8. Good Faith Negotiations.** The Parties acknowledge that this Agreement and its terms have been negotiated in good faith by both Parties.

**14.9. 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.

**14.10. 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.

**14.11. 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 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

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.

**14.8. Perundingan yang Jujur.** Para pihak mengakui bahwa Perjanjian ini dan syarat-syaratnya telah disepakati dengan jujur oleh kedua belah pihak.

**14.9. Penandatanganan.** Perjanjian ini dapat ditandatangani dalam jumlah salinan yang tidak terbatas, di mana setiap salinan adalah salinan dari Perjanjian yang sama. Perjanjian dapat ditandatangani dalam bentuk elektronik, termasuk menggunakan email dan/atau solusi untuk penandatanganan dokumen elektronik seperti DocuSign atau PandaDocs. Jika Perjanjian ditandatangani dalam bentuk elektronik, hal tersebut dianggap telah ditandatangani secara tertulis dan memiliki kekuatan hukum yang sama seolah-olah pihak-pihak telah menandatangani dokumen asli dengan tangan mereka sendiri. Pengiriman salinan Perjanjian yang telah ditandatangani melalui email (misalnya dalam format PDF atau JPEG) dianggap sebagai pengiriman salinan Perjanjian yang telah ditandatangani.

**14.10. 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.

**14.11. Penafsiran.** Jika konteks tidak 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 'termasuk', 'termasuk tetapi tidak terbatas pada', 'terutama', 'misalnya', atau ekspresi serupa harus dianggap sebagai contoh dan tidak membatasi makna kata-kata, deskripsi, definisi, frasa, dan istilah yang mengikutinya; judul bagian dan Bab tidak mempengaruhi penafsiran Perjanjian ini; pengertian 'secara tertulis' dan 'dalam bentuk tertulis' mencakup email dan bentuk komunikasi elektronik yang

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.

*[Signature Page Follows.]*

disepakati oleh Para Pihak, kecuali jika ditentukan lain secara eksplisit; Perjanjian ini tidak akan ditafsirkan melawan atau merugikan kepentingan pihak yang menyusunnya, dan doktrin ‘contra proferentem’ tidak berlaku dalam penafsiran Perjanjian ini.

*[Halaman dengan Tanda Tangan Mengikuti.]*

**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.

**Developer / Pengembang**

Made Utama Yasa, director /  
director, on behalf PT SKYROCKET  
CAPITAL MANAGEMENT / atas  
nama PT SKYROCKET CAPITAL  
MANAGEMENT

---

Contact details  
/ Informasi kontak:

Address/Alamat: Banjar Tegal Bingin,  
Kelurahan/Desa Mas, Kecamatan  
Ubud, Kabupaten Gianyar, Provinsi  
Bali, Indonesia  
Email: [nexauniverse@gmail.com](mailto:nexauniverse@gmail.com)

Bank details  
/ Detail bank:

Account owner/Pemilik akun:  
PT NEXA INTERNATIONAL CORP  
Account number/Nomor rekening:  
1237 833 542  
Bank/Bank: Permata Bank  
Bank branch/Cabang bank:  
KEROBOKAN Jl Raya Kerobokan no.62,  
Kerobokan, Kuta Badung, 80361  
SWIFT: BBBAIDJA  
Tel: +62-812-80000-100

**Investor / Investor**

[Name]

---

Contact details  
/ Informasi kontak:

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

### **Exhibit A / Aplikasi A**

Schematic Location of the Property within the Complex  
/ Penyusunan skematis Properti dalam Komplek