

RemArc Property Group



Indonesia, Code:03055,
Tegal Cupek Street No. 3
Kerobokan, Bali Island
+62 0811 - 3940 - 5006
<https://remarc.group/>

BINDING AGREEMENT OF LEASE-RENTAL OF APARTMENT UNIT

PERJANJIAN PENGIKATAN SEWA-MENYEWAWA UNIT APARTEMEN

Contract Number : (*)/RPG/LR/[]/2025
Nomor Kontrak

Summary and Definitions
[Ringkasan dan Definisi](#)

Agreement	Binding Agreement of Lease-Rental of Apartment Unit Perjanjian Pengikatan Sewa-Menyewawa Unit Apartemen
Date of Agreement	September 2025 September 2025
Tanggal Perjanjian	
Lessor	PT REMARC PROPERTY GROUP
Yang Menyewakan	In this matter represented by its Director: <u>NAKHID SADYHOV</u> Dalam hal ini diwakili oleh Direktur: Holder of passport number: PU990754 Pemegang paspor nomor:
Address of the Lessor	Jl. TEGAL CUPEK NO. 3, KEROBOKAN, NORTH KUTA, BADUNG, BALI
Alamat Yang Menyewakan	
Notices to the Lessor	Address: (as per above) Alamat
Pemberitahuan kepada Yang Menyewakan	Email: admin@remarc.group Surel
Lessee	[insert Name]
Penyewa	Holder of passport number: [insert Passport Number] Pemegang paspor nomor:
Address of the Lessee	[insert Address]
Alamat Penyewa	

Initial of the Lessor []

Paraf Yang Menyewakan

Initial of the Lessee []

Paraf Penyewa

← PUT INITIAL HERE



RemArc Property Group



Indonesia, Code:03055,
Tegal Cupek Street No. 3
Kerobokan, Bali Island
+62 0811 - 3940 - 5006
<https://remarc.group/>

Notices to the Lessee Pemberitahuan kepada Penyewa	Address: (as per above) <i>Alamat</i> Phone number: [insert] <i>Nomor telepon</i> Email: [insert] <i>Surel</i>
Period of Time Jangka Waktu	This Lease-Rental Agreement valid starting from the signing date of this Agreement until March 03rd 2054 <i>Perjanjian sewa-menyewa ini berlaku dimulai sejak tanggal penandatanganan Perjanjian ini hingga 03 Maret 2054</i>
Unit Apartment Plot Bidang Unit Apartemen	1 unit Apartment which is a part of Zen Luxury Complex , with the size of 48,5 m2 <i>Satu unit apartemen yang merupakan bagian dari Zen Luxury Complex, dengan luas 48,5 m2</i>
Unit Apartment Unit Apartemen	A 1 bedroom Apartment with a balcony, on the [insert] side on the [insert] floor with the total building size of 48,5 m2 , unit no. [insert] <i>Satu unit apartemen dengan 1 kamar, dilengkapi dengan balkon, disisi [insert] pada lantai [insert], memiliki keseluruhan luas bangunan 48,5 m2, no unit [insert]</i>
FF&E FF&E	Furniture, fixture and equipment to be fitted-out in the Unit <i>Furniture, perlengkapan dan peralatan yang akan dipasang di Unit</i>
Property Properti	Unit Apartment and FF&E <i>Unit Apartemen dan FF&E</i>
Deposit Agreement Perjanjian Deposit	Deposit Agreement that has been signed between the Lessor and the Lessee in relation to the Lease Plan of the Property dated [insert] January 2025 with Deposit Payment in the amount of IDR [insert] or equal with USD [insert] <i>Perjanjian Deposit yang telah ditandatangani antara Yang Menyewakan dan Penyewa terkait dengan rencana Penyewaan Properti, tertanggal [insert] Januari 2025 dengan Pembayaran Deposit sebesar IDR [insert] atau setara dengan USD [insert]</i>

Initial of the Lessor []
Paraf Yang Menyewakan

Initial of the Lessee []
Paraf Penyewa

← PUT INITIAL HERE



RemArc Property Group



Indonesia, Code:03055,
Tegal Cupek Street No. 3
Kerobokan, Bali Island
+62 0811 - 3940 - 5006
<https://remarc.group/>

Lease Price

The agreed Lease Price of the Property is in the total amount of: IDR [insert] or equal with USD [insert]

Harga Penyewaan Properti yang telah disepakati seluruhnya adalah sebesar IDR [insert] atau setara dengan USD [insert]

Harga Penyewaan

or equal to Rupiah amount based on the applicable exchange rate at the time of payment(s)

atau setara dengan nilai Rupiah berdasarkan nilai tukar yang berlaku pada saat pembayaran(-pembayaran)

Payment Method

The Lease Price shall become due and be payable by the Lessee to the Lessor at the following stages:

Metode Pembayaran

Harga Penyewaan akan jatuh tempo dan dibayarkan oleh Penyewa kepada Yang Menyewakan dengan tahapan:

1. The Deposit Payment in the amount of IDR [insert] or equal with USD [insert] based on the applicable exchange rate at the time of payment(s)
Pembayaran Deposit sebesar IDR [insert] atau setara dengan USD [insert] berdasarkan nilai tukar yang berlaku pada saat pembayaran(-pembayaran)

shall be paid the latest on [insert]
akan dibayarkan paling lambat pada [insert];

2. The First Payment in the amount of IDR [insert] or equal with USD [insert] based on the applicable exchange rate at the time of payment(s)
Pembayaran Pertama sebesar IDR [insert] atau setara dengan USD [insert] berdasarkan nilai tukar yang berlaku pada saat pembayaran(-pembayaran)

shall be paid the latest on [insert];
akan dibayarkan paling lambat pada [insert];

3. The Second Payment in the amount of IDR [insert] or equal with USD [insert] based on the applicable exchange rate at the time of payment(s)
Pembayaran Kedua sebesar IDR [insert] atau setara dengan USD [insert] berdasarkan nilai tukar yang berlaku pada saat pembayaran(-pembayaran)

shall be paid the latest in the end of [insert].
akan dibayarkan paling lambat pada [insert]

The remaining payment will be paid per month the amount of IDR [insert] or equal with USD [insert] based on the applicable exchange

Initial of the Lessor []

Initial of the Lessee []

← PUT INITIAL HERE

Paraf Yang Menyewakan

Paraf Penyewa



RemArc Property Group



Indonesia, Code:03055,
Tegal Cupek Street No. 3
Kerobokan, Bali Island
+62 0811 – 3940 – 5006
<https://remarc.group/>

rate at the time of payment(s)

Sisa pembayaran dibayarkan setiap bulan dengan nominal sebesar IDR [insert] atau setara dengan USD [insert] atau setara dengan nilai Rupiah berdasarkan nilai tukar yang berlaku pada saat pembayaran(-pembayaran)

Shall be paid the latest on [insert]
akan dibayarkan pada [insert]

Completion Date

Tanggal Penyelesaian

The Completion Date of the property shall be on the 1st quarter of year 2026

Penyelesaian pembangunan properti dilakukan pada kuartal pertama tahun 2026

Initial of the Lessor []

Paraf Yang Menyewakan

Initial of the Lessee []

Paraf Penyewa

← PUT INITIAL HERE



BINDING AGREEMENT OF LEASE-RENTAL OF APARTMENT UNIT

This **Agreement** is made on the **Date of Agreement** by and between the **Lessor**, having its address at **Address of the Lessor**, and the **Lessee**, having its address at the **Address of the Lessee**.

Both the Lessor and the Lessee altogether hereinafter referred to as the **"Parties"** or severally as the **"Party"**

RECITALS

A. **WHEREAS**, the Lessor is the legal leaseholder of a plot of land with the total size of approx. 4,800m² (four thousand eight hundred square meters), as registered under:

- (i) *Hak Milik* or "**HM**" Certificate No. 723, with the size of approx. 2,400m² (two thousand four hundred square meters), dated September 13, 2013, as further described under Measurement Letter No. 01196/CEMAGI/2013 dated August 27, 2013, registered under the name of Nathayoga Wisnawa, located in Cemagi Village, Mengwi District, Badung Regency, Bali Province;
- (ii) HM Certificate No. 1090, with the size of approx. 2,400m² (two thousand four hundred square meters), dated February 5, 2015, as further described under Measurement Letter No. 01512/CEMAGI/2014 dated November 27, 2014, registered under the name of Nathayoga Wisnawa, located in Cemagi Village, Mengwi District, Badung Regency, Bali Province.
(hereinafter altogether referred to as **"Project Land"**)

pursuant to Deed of Land Lease No. 01 dated March 01, 2024, drawn up before I Gusti Ngurah Budi Wardhiana, SH, SE, MKn, notary in

PERJANJIAN PENGIKATAN SEWA-MENYEWA UNIT APARTEMEN

Perjanjian ini dibuat pada **Tanggal Perjanjian** oleh dan antara **Yang Menyewakan**, yang beralamat di **Alamat Yang Menyewakan**, dan **Penyewa**, beralamat di **Alamat Penyewa**.

Baik Yang Menyewakan maupun Penyewa selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai **"Para Pihak"** atau secara terpisah disebut **"Pihak"**

PENDAHULUAN

A. **BAHWA**, Yang Menyewakan merupakan pemegang hak sewa yang sah atas 2 (dua) bidang tanah dengan luas keseluruhan sekitar 4.800m² (empat ribu delapan ratus meter persegi), sebagaimana terdaftar pada:

- (i) Hak Milik atau Sertifikat "**HM**" No. 723, dengan luas sekitar 2.400m² (dua ribu empat ratus meter persegi), tanggal 13 September 2013, sebagaimana digambarkan lebih lanjut dalam Surat Ukur No. 01196/CEMAGI/2013 tanggal 27 Agustus 2013, terdaftar atas nama Nathayoga Wisnawa, berlokasi di Desa Cemagi, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;
- (ii) Sertifikat HM No. 1090, dengan luas sekitar 2.400m² (dua ribu empat ratus meter persegi), tanggal 5 Februari 2015, sebagaimana digambarkan lebih lanjut dalam Surat Ukur No. 01512/CEMAGI/2014 tanggal 27 November 2014, terdaftar atas nama Nathayoga Wisnawa, berlokasi di Desa Cemagi, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali.
(selanjutnya seluruhnya disebut sebagai **"Tanah Proyek"**)

berdasarkan Akta Sewa Menyewa Tanah No. 01 tanggal 01 Maret 2024, dibuat di hadapan I Gusti Ngurah Budi Wardhiana, SH, SE, MKn, notaris di

Initial of the Lessor []

Paraf Yang Menyewakan

Initial of the Lessee []

Paraf Penyewa

← PUT INITIAL HERE

RemArc Property Group



Indonesia, Code:03055,
Tegal Cupek Street No. 3
Kerobokan, Bali Island
+62 0811 - 3940 - 5006
<https://remarc.group/>

Badung Regency (the “**Master Lease**”) on
Annex I.

Kabupaten Badung (“**Sewa Utama**”) pada
Lampiran I.

- B. WHEREAS**, the Lessor shall build an Apartment building named **Zen Luxury Complex** (“Residential Project”) above a part of the land mentioned at Point A, including access roads, driveways, footpaths, landscaped areas, forecourt and entrances, lobbies, administrative areas, swimming pool, passages, stairways, and other shared facilities (“Common Areas”) in the Residential Project;
- B. BAHWA**, Yang Menyewakan akan membangun sebuah Apartemen bernama **Zen Luxury Complex** (“Proyek Hunian”) di atas sebagian tanah sebagaimana dalam Point A, termasuk jalan akses, jalan masuk, jalan setapak, kawasan pertamanan, halaman depan dan pintu masuk, lobi, area administrasi, kolam renang, lorong, tangga, dan fasilitas bersama lainnya (“Area Bersama”) di Proyek Hunian;
- C. WHEREAS**, the Lessor shall build the Property as outlined under Article 3 and by using the architect and contractors as appointed by the Lessor.
- C. BAHWA**, Yang Menyewakan akan membangun Properti sebagaimana dimaksud lebih lanjut dalam Pasal 3 dan menggunakan arsitek dan kontraktor yang ditunjuk oleh Yang Menyewakan.
- D. WHEREAS**, the Lessor and Lessee have agreed on the transfer of the property, namely the leasehold right over **1 (one)** apartment unit including the FF&E until March 03rd 2054. The Lessee is hereby granted a guarantee/warranty and priority right to extend this lease at a price, terms and conditions to be agreed upon along with the Land Owner, at the time of such extension.
- D. BAHWA**, Yang Menyewakan dan Penyewa telah sepakat dalam penyerahan properti, yaitu hak sewa atas **1 (satu)** unit apartemen beserta FF&E hingga 03 Maret 2054. Penyewa dengan ini diberikan jaminan/garansi dan hak prioritas untuk memperpanjang sewa ini dengan harga, syarat dan ketentuan yang akan disepakati bersama Pemilik Tanah pada saat perpanjangan tersebut.
- E. WHEREAS**, The Lessee is entitled to use the road access and common areas in the Residential Project during the Lease Period without any obstruction/impediment in any manner or form, the Lessee may exercise its rights in full, and a certain fee for the maintenance of such common areas and road access shall be paid to the appointed manager, jointly with others in the Residential Project.
- E. BAHWA**, Penyewa berhak menggunakan akses jalan dan area bersama di Proyek Hunian bebas gangguan/halangan dari siapapun dalam segala cara atau bentuk, dan Penyewa berhak menjalankan haknya secara penuh dan biaya tertentu untuk perawatan area bersama dan akses jalan akan dibayarkan kepada pengelola yang ditunjuk, bersama-sama dengan lainnya di Proyek Hunian.
- F. WHEREAS**, the lease-rental Agreement is being processed according to Indonesian laws and regulations. The Agreement might be processed privately or in notarial according to
- F. BAHWA**, Perjanjian Sewa-Menyewa ini dilakukan berdasarkan hukum dan peraturan Indonesia. Perjanjian ini dapat dibuat secara di bawah tangan atau dengan notaris

Initial of the Lessor []

Initial of the Lessee []

← PUT INITIAL HERE

Paraf Yang Menyewakan

Paraf Penyewa

RemArc Property Group



Indonesia, Code:03055,
Tegal Cupek Street No. 3
Kerobokan, Bali Island
+62 0811 - 3940 - 5006
<https://remarc.group/>

requirements of the Lessee.

berdasarkan ketentuan dari Penyewa.

NOW AND THEREFORE, The Parties agree to execute this Agreement under the following terms and conditions:

SEKARANG DAN OLEH KARENA ITU, Para Pihak sepakat untuk menandatangani Perjanjian ini berdasarkan syarat dan ketentuan berikut:

Article 1

GENERAL PURPOSE OF THE AGREEMENT

- (1) The Lessee hereby irrevocably agrees that the Lessor has the full right to appoint and engage the architect and contractor to build the Property pursuant to the Master Plan outlined in **Annex II**.
- (2) The Lessor shall procure the provision of Common Areas of the Project pursuant to this Agreement, and the Lessor accepts and undertakes to perform for the Lessee (and other Lessee in the Project) the construction and the provision of Common Areas of the Project.
- (3) Subject to Lessee's compliance with all terms and conditions, Lessor will execute a Management and Maintenance Agreement (as defined below) with Lessee or his designated assignee.
- (4) The Parties acknowledge and agree that: (i) the Apartment Unit in this Agreement is acquired by the Lessee based on rental rights; and (ii) the Units and FF&E in this Agreement were acquired by Lessee and therefore Lessee has full rights to use the Property and may use it personally and/or can commercially use it after the Lessee have paid full payment of Lease Price for the unit, subject at all times to the terms and conditions of this Agreement.

Pasal 1

TUJUAN UMUM PERJANJIAN

- (1) Penyewa dengan ini, secara tidak dapat ditarik kembali, menyetujui bahwa Yang Menyewakan mempunyai hak penuh untuk menunjuk dan mempekerjakan arsitek dan kontraktor untuk membangun Properti sesuai dengan Rencana Induk yang diuraikan dalam **Lampiran II**.
- (2) Yang Menyewakan akan mengadakan penyediaan Area Bersama di Proyek berdasarkan Perjanjian ini, dan Yang Menyewakan menerima dan berjanji untuk melaksanakan pembangunan dan penyediaan Area Bersama di Proyek untuk Penyewa (dan para Penyewa lainnya di Proyek).
- (3) Dengan tunduk pada kepatuhan Penyewa terhadap seluruh syarat dan ketentuan, Yang Menyewakan akan mengadakan penandatanganan Perjanjian Pengelolaan dan Pemeliharaan (sebagaimana didefinisikan di bawah) dengan Penyewa atau penerima hak yang ditunjuk olehnya.
- (4) Para Pihak mengetahui dan menyetujui bahwa: (i) Unit Apartemen di Perjanjian ini diperoleh oleh Penyewa berdasarkan hak sewa; dan (ii) Unit dan FF&E di Perjanjian ini diperoleh oleh Penyewa, dan oleh karena itu Penyewa mempunyai hak penuh untuk menggunakan Properti dan dapat menggunakannya secara pribadi dan/atau secara komersial setelah Penyewa membayar Harga Penyewaan secara penuh, dengan tunduk selalu pada syarat dan ketentuan di Perjanjian ini.

(5) This Agreement shall be binding starting from

(5) Perjanjian ini mengikat sejak tanggal

Initial of the Lessor []

Initial of the Lessee []

← PUT INITIAL HERE

Paraf Yang Menyewakan

Paraf Penyewa

RemArc Property Group



Indonesia, Code:03055,
Tegal Cupek Street No. 3
Kerobokan, Bali Island
+62 0811 - 3940 - 5006
<https://remarc.group/>

the signing date of this Agreement and shall be binding to rule the conditions relating to the lease between The Lessor and The Lessee in accordance with applicable law.

penandatanganan Perjanjian ini dan mengikat untuk mengatur ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan sewa menyewa antara Lessor dan Lessee sesuai dengan hukum yang berlaku.

- (6) As far as the Lessee fulfills all of his/her obligations in an orderly manner, the Lessor or any other party shall have no rights to cancel or terminate this Agreement.
- (6) Selama Penyewa memenuhi seluruh kewajibannya dengan tertib, Yang Menyewakan maupun pihak lainnya tidak berhak untuk membatalkan atau mengakhiri Perjanjian ini.
- (7) The Lessee hereby exclusively appoints PT Remman Property Management ("Manager") to provide certain management and maintenance services in connection with the commercial use of the Property for a period of 7 (seven) years starting from the handover as further regulated in a separate management and maintenance agreement between the Lessee and the Manager ("**Management and Maintenance Agreement**") which will be signed simultaneously with the signing of this Agreement.
- (7) Penyewa dengan ini secara eksklusif menunjuk PT Remman Property Management ("**Manajer**") dalam memberikan jasa pengelolaan dan pemeliharaan tertentu sehubungan dengan penggunaan komersial atas Properti untuk jangka waktu 7 (*tujuh*) tahun terhitung sejak Penyerahan (sebagaimana didefinisikan di bawah), sebagaimana diatur lebih lanjut dalam suatu perjanjian pengelolaan dan pemeliharaan terpisah antara Penyewa dan Pengelola ("**Perjanjian Pengelolaan dan Pemeliharaan**") yang akan ditandatangani bersamaan dengan penandatanganan Perjanjian ini.

Article 2

LEASE PRICE AND METHOD OF PAYMENT

- (1) The Parties have agreed on the Lease Price of the Property and the Method of Payment of the Lease Price as previously stated above. Lease price includes Value Added Tax (VAT).
- (2) The Lease Price must be paid into the Lessor's account with the Payment Method to:

BANK NAME: PT. REMARC PROPERTY GROUP
BANK CODE: PERMATA BANK
BRANCH CODE: 013

Initial of the Lessor []

Paraf Yang Menyewakan

Initial of the Lessee []

Paraf Penyewa

Pasal 2

HARGA PENYEWAAN DAN CARA PEMBAYARAN

- (1) Para Pihak telah menyepakati Harga Penyewaan atas Properti dan Cara Pembayaran dari Harga Penyewaan tersebut sebagaimana disebutkan sebelumnya di atas. Harga Penyewaan sudah termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN).
- (2) Harga Penyewaan harus dibayarkan ke rekening Yang Menyewakan dengan Metode Pembayaran ke:

BANK NAME: PT. REMARC PROPERTY GROUP
BANK CODE: PERMATA BANK
BRANCH CODE: 013

← PUT INITIAL HERE

RemArc Property Group



Indonesia, Code:03055,
Tegal Cupek Street No. 3
Kerobokan, Bali Island
+62 0811 - 3940 - 5006
<https://remarc.group/>

**BANK ADDRESS: Jl Subak Sari 90B,
Tibubeneng-Kuta Utara Cangu- Kab
Badung, 80361
Bank account number: 9981502601
Swift code: BBBAIDJAXXX**

**BANK ADDRESS: Jl Subak Sari 90B,
Tibubeneng-Kuta Utara Cangu-
Kab Badung, 80361
Bank account number: 9981502601
Swift code: BBBAIDJAXXX**

- (3) The Lessee is responsible for all costs for sending the Lease Price or stages of payment of the Lease Price to the bank account appointed by the Lessor. The Lease Price or any payment tranche of the Lease Price will only be deemed to have been received when it has been credited in full to the Lessor's account. The Lessee acknowledges and accepts that in the event of a conversion of the Lease Price into another currency, all risks of currency fluctuations or exchange rate risks will be borne by the Lessee.

- (3) Penyewa bertanggung jawab atas segala biaya pengiriman Harga Penyewaan atau tahapan pembayaran Harga Penyewaan ke rekening bank yang ditunjuk oleh Yang Menyewakan. Harga Penyewaan atau tahapan pembayaran apa pun dari Harga Penyewaan hanya akan dianggap telah diterima bila telah dikreditkan secara penuh ke dalam rekening Yang Menyewakan. Penyewa mengetahui dan menerima bahwa jika terjadi konversi Harga Penyewaan ke mata uang lain, segala risiko fluktuasi mata uang atau risiko nilai tukar akan ditanggung oleh Penyewa.

Article 3 CONSTRUCTION OF PROPERTY

1. Without prejudice to any other provision of this Agreement, the Lessor shall complete the construction of the Property building on the agreed Completion Date.

The Parties understand and agree that the construction completion of the building is the completion of Property construction. For the finishing of the Property until it is ready to be occupied and ready to be handed over to the Manager, shall not be later than 3 (three) months as of such Completion Date. (**"Handover Date"**)

2. The handover of 'ready to be occupied' Property shall be sufficiently evidenced with the handover of the Property by the Lessor to the appointed Manager, as fully authorized under the Management and Maintenance Agreement (**"Delivery"**).

Pasal 3 PEMBANGUNAN PROPERTI

1. Tanpa mengurangi ketentuan lain dalam Perjanjian ini, Yang Menyewakan akan menyelesaikan pembangunan bangunan Properti pada Tanggal Penyelesaian yang disepakati.

Para Pihak memahami dan menyetujui bahwa penyelesaian pembangunan bangunan adalah penyelesaian pembangunan Properti. Untuk penyelesaian Properti sampai siap ditempati dan siap diserahkan kepada Manajer, paling lambat 3 (tiga) bulan sejak Tanggal Penyelesaian tersebut. (**"Tanggal Penyerahan"**)

2. Penyerahan Properti yang 'siap ditempati' cukup dibuktikan dengan penyerahan Properti oleh Yang Menyewakan kepada Manajer yang ditunjuk, sebagaimana dikuasakan secara penuh berdasarkan Perjanjian Pengelolaan dan Pemeliharaan (**"Penyerahan"**).

Initial of the Lessor []

Paraf Yang Menyewakan

Initial of the Lessee []

Paraf Penyewa

← PUT INITIAL HERE

RemArc Property Group



Indonesia, Code:03055,
Tegal Cupek Street No. 3
Kerobokan, Bali Island
+62 0811 - 3940 - 5006
<https://remarc.group/>

3. The Lessor, using its best efforts, shall oversee and make sure that the architect and contractor build the Property, following the general design for the Property in accordance with the Master Plan in **Annex II**.

Nonetheless, the Lessor, as deemed require by the Lessor from time to time, also has the rights to:

- (i) make minor changes to such details and specifications (without any bad impact to the standard and durability);
- (ii) change or replace the construction materials of the Property; and/or
- (iii) change or replace the FF&E, as far as such changes and replacement (according to the Lessor's reasonable opinion) has the same or higher standard and quality.

4. The Lessor shall allow the Lessee with reasonable written notice and pre-arranged appointment to access the Project and the Property throughout construction during normal working hours to inspect the construction process as reasonably requested by the Lessee. When inspecting the Project and the Property, the Lessee shall not interfere with ongoing works and shall adhere to all safety measures imposed by the Lessor's architects, contractor and/or their officers.

5. RemArc Property Group is responsible for acquiring EXPLOITATION PERMIT (SLF) at the relevant government institution at its own cost and expense.

6. The Lessee understands and agrees that the Lessee is not allowed to make any material changes to the structure of the Property and shall always maintain the exterior/façade of the

3. Yang Menyewakan, dengan upaya terbaiknya, harus mengawasi dan memastikan bahwa arsitek dan kontraktor, membangun Properti, mengikuti desain umum Properti sesuai dengan Rencana Induk dalam **Lampiran II**.

Meskipun demikian, Yang Menyewakan, sebagaimana dirasakan perlu oleh Yang Menyewakan dari waktu ke waktu, juga memiliki hak untuk:

- (i) melakukan perubahan minor terhadap rincian dan spesifikasi (selama tidak berdampak buruk terhadap standar dan daya tahan);
- (ii) mengubah atau mengganti material pembangunan Properti; dan/atau
- (iii) mengubah atau mengganti FF&E, selama perubahan dan penggantian tersebut (menurut pendapat wajar Yang Menyewakan) memiliki standar dan kualitas yang sama atau lebih tinggi.

4. Yang Menyewakan akan mengizinkan Penyewa, dengan pemberitahuan tertulis yang wajar dan janji temu yang telah diatur sebelumnya, untuk mengakses Proyek dan Properti selama masa konstruksi pada jam kerja normal untuk memeriksa proses konstruksi sebagaimana diminta secara wajar oleh Penyewa. Saat memeriksa Proyek dan Properti, Penyewa tidak boleh mengganggu pekerjaan yang sedang berlangsung dan harus mematuhi semua tindakan keselamatan yang diberlakukan oleh arsitek, kontraktor, dan/atau petugas dari Yang Menyewakan.

5. RemArc Property Group bertanggung jawab untuk memperoleh Surat Izin Laik Fungsi (SLF) dari instansi pemerintah terkait dengan biaya dan pengeluaran sendiri.

6. Penyewa memahami dan menyetujui bahwa Penyewa tidak diperbolehkan melakukan perubahan material apa pun terhadap struktur Properti dan harus selalu menjaga

Initial of the Lessor []

Paraf Yang Menyewakan

Initial of the Lessee []

Paraf Penyewa

← PUT INITIAL HERE



Indonesia, Code:03055,
Tegal Cupek Street No. 3
Kerobokan, Bali Island
+62 0811 - 3940 - 5006
<https://remarc.group/>

Property during the lease term (and any of its extension).

eksterior/fasad Properti selama masa sewa (dan setiap perpanjangannya).

7. The Lessee understands and agrees that the Lessee is not allowed to renovate or alter the Unit within 7 (seven) years starting from the handover date. After that period of time, the Lessee is only permitted to renovate the inside of the property but not permitted to renovate the façade ever.

7. Penyewa memahami dan menyetujui bahwa Penyewa tidak diperkenankan untuk merenovasi atau mengubah Unit dalam jangka waktu 7 (tujuh) tahun sejak tanggal serah terima. Setelah jangka waktu tersebut, Penyewa hanya diperbolehkan untuk merenovasi bagian dalam unit tetapi tidak akan diperbolehkan untuk merenovasi fasad.

Article 4 FEES AND TAXES

- (1) Each Party will bear its own legal costs in connection with the preparation, negotiation and execution of this Agreement.
- (2) Fees and taxes that are borne by the Parties are as follows:
- a. Should the Parties agree that the Agreement is to be made notarial (if applicable), the cost of the notary fee incurred therefrom shall be borne by the Lessor.

Such Agreement in notary deed form shall be made before the notary as appointed by the Lessor. Should the Lessee appoint his/her own notary, the cost of the notary fee incurred therefrom shall be borne by the Lessee;

- b. Income tax (PPh (Income Tax)), including VAT (PPN) if any. imposed on the rental rights (Rental Rights) transaction referred to in this Agreement will be borne by the Lessor;
- c. Construction taxes on the Property will be borne by the Lessor; And

Pasal 4 BIAYA DAN PAJAK

- (1) Masing-masing Pihak akan menanggung biaya hukumnya sendiri sehubungan dengan persiapan, negosiasi dan pelaksanaan Perjanjian ini.
- (2) Biaya dan pajak yang menjadi tanggungan Para Pihak sebagai berikut:
- a. Apabila Para Pihak sepakat bahwa Perjanjian akan dinotariilkan oleh notaris (jika berlaku), maka biaya notaris yang timbul akan ditanggung oleh Yang Menyewakan.

Perjanjian dalam bentuk akta notaris tersebut akan dibuat di hadapan notaris yang telah ditunjuk oleh Yang Menyewakan. Apabila Penyewa menunjuk notarisnya sendiri, maka biaya notaris yang timbul akan ditanggung oleh Penyewa;

- b. Pajak penghasilan (PPh (Pajak Penghasilan)), termasuk PPN (PPN) apabila ada, yang dikenakan atas transaksi hak sewa (Hak Sewa) yang dimaksud dalam Perjanjian ini akan ditanggung oleh Yang Menyewakan;
- c. Pajak konstruksi atas Properti akan ditanggung oleh Yang Menyewakan; dan

Initial of the Lessor []

Initial of the Lessee []

← PUT INITIAL HERE

Paraf Yang Menyewakan

Paraf Penyewa



- d. The Lessee shall fulfill all his/her payment/expenses obligations as well as other utility bills related to the Property that must be paid after the handover date.
- e. Starting from the Handover Date, the annual PBB tax (Land and Building Tax) will be the responsibility of the Lessee and will be paid proportionally among all unit owners in Zen Luxury Complex by the Manager on behalf of the Lessee in accordance with the provisions in the Management and Maintenance Agreement.

Article 5 INSURANCE

- (1) During the construction of the Property, the Lessor shall procure all-risk insurance of the Property with a reputable insurance company. The Parties understand and agree that the insurance monies (if disbursed by the insurance company in accordance with the insurance policy) shall be fully used for the construction of Property and/or Project only.
- (2) The Property Insurance will further be installed on the Property with a reputable insurance company, by PT Remman Property Management based on the Maintenance and Management Agreement.

Article 6 TRANSFER OF RIGHTS AND OBLIGATIONS & SUCCESSION

- (1) In the event that the Lessee wishes to sublease the Property to any third party, the new Lessee must be informed, aware of and comply with the terms and conditions of this Agreement and/or the Management and Maintenance

- d. Penyewa akan membayar semua kewajiban pembayaran/ pengeluarannya termasuk tagihan utilitas lainnya terkait Properti yang harus dibayarkan setelah tanggal penyerahan.
- e. Terhitung sejak Tanggal Penyerahan, pajak PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) tahunan menjadi tanggungan Penyewa dan akan dibayarkan oleh Manajer atas nama Penyewa secara proporsional antara seluruh pemilik unit di Zen Luxury Complex sesuai dengan ketentuan di dalam Perjanjian Pengelolaan dan Pemeliharaan.

Pasal 5 ASURANSI

- (1) Selama masa pembangunan Properti, Yang Menyewakan akan memasang asuransi *all-risk* atas Properti dengan perusahaan asuransi yang memiliki reputasi baik. Para Pihak sepakat dan mengerti bahwa uang asuransi (jika dicairkan oleh perusahaan asuransi sesuai dengan ketentuan polis asuransi) hanya akan digunakan secara penuh untuk pembangunan Properti dan/atau Proyek saja
- (2) Asuransi Property akan dipasang dengan perusahaan asuransi yang memiliki reputasi baik, oleh PT Remman Property Management berdasarkan Perjanjian Pengelolaan dan Perawatan.

Pasal 6 PENGALIHAN HAK DAN KEWAJIBAN & SUKSESI

- (1) Dalam hal Penyewa ingin mengalihkan sewa Properti kepada pihak ketiga mana pun, maka Penyewa baru tersebut harus diberitahu, mengetahui dan menaati syarat dan ketentuan Perjanjian ini dan/atau Perjanjian Pengelolaan

Initial of the Lessor []

Paraf Yang Menyewakan

Initial of the Lessee []

Paraf Penyewa

← PUT INITIAL HERE



RemArc Property Group



Indonesia, Code:03055,
Tegal Cupek Street No. 3
Kerobokan, Bali Island
+62 0811 - 3940 - 5006
<https://remarc.group/>

Agreement in effect at that time. At Lessor's sole discretion, such new Lessee may be required to enter into a new or similar agreement with Lessor prior to or concurrent with the sublease of the Property.

dan Perawatan yang berlaku pada saat itu. Berdasarkan kebijaksanaan Yang Menyewakan sendiri, Penyewa baru tersebut dapat diminta untuk menandatangani perjanjian baru atau serupa dengan Yang Menyewakan sebelum atau bersamaan dengan pengalihan Properti.

- (2) Lessee may also assign its rights and obligations under this Agreement to any third party at any time prior to the Handover by executing an assignment agreement with the new Lessee in the format made by the Lessor (the "Assignment Agreement"). Lessee shall undertake and ensure that any assignees or successors in interest shall also comply fully with all terms and conditions of this Agreement and any other agreements that may be in effect at that time.
- (2) Penyewa juga dapat mengalihkan hak dan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini kepada pihak ketiga mana pun kapan pun sebelum Tanggal Penyerahan dengan menandatangani perjanjian pengalihan dengan Penyewa baru dengan format yang dibuat oleh Yang Menyewakan ("Perjanjian Pengalihan"). Penyewa akan mengadakan dan memastikan bahwa setiap penerima hak atau penerus kepentingan juga harus sepenuhnya mematuhi semua syarat dan ketentuan dalam Perjanjian ini dan perjanjian lain apa pun yang mungkin berlaku pada saat itu.
- (3) This Agreement and rights and obligations hereunder shall be binding upon the heirs and successors in interest of the respective Parties and not be terminated in the event of death or dissolution of a Party.
- (3) Perjanjian ini serta hak dan kewajiban berdasarkan Perjanjian ini mengikat para ahli waris dan penerus kepentingan masing-masing Pihak dan tidak dapat diakhiri apabila salah satu Pihak meninggal dunia atau bubar..
- (4) During the aforementioned Lease Period, insofar as the Lessee diligently fulfills his/her obligations hereunder, the Lessor/its heirs/successors of interest shall not be entitled to terminate this lease, and similarly in the event of the demise/dissolution of a Party, the surviving Party or his/her heirs/successors of interest shall continue this lease, and this lease shall not terminate prior to the expiry date.
- (4) Dalam Jangka Waktu Sewa tersebut, selama Penyewa memenuhi semua kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini dengan seksama, maka Yang Menyewakan/ahli waris/penerus kepentingannya yang sah tidak berhak menghentikan sewa menyewa ini, begitu pula apabila salah satu Pihak meninggal dunia, maka Pihak yang masih hidup atau ahli warisnya/penerus kepentingannya yang sah yang berhak meneruskan sewa menyewa ini, serta sewa menyewa ini tidak akan berhenti sebelum waktunya.

Article 7 REPRESENTATIONS AND WARRANTIES

- (1) Lessor represents and warrants to Lessee that as of the date of this Agreement and the

Pasal 7 PERNYATAAN DAN JAMINAN

- (1) Yang Menyewakan menyatakan dan menjamin kepada Penyewa bahwa pada tanggal

Initial of the Lessor []

Paraf Yang Menyewakan

Initial of the Lessee []

Paraf Penyewa

← PUT INITIAL HERE

RemArc Property Group



Indonesia, Code:03055,
Tegal Cupek Street No. 3
Kerobokan, Bali Island
+62 0811 - 3940 - 5006
<https://remarc.group/>

Handover Date:

- a. Lessor has actual and legal title to the Property;
- b. When handover, the Property will be free from any encumbrance or confiscation, not involved in any legal proceedings or disputes and not sold or transferred to any third party;
- c. Complete the construction of the Property building on the Completion Date, and any delay shall be subject to penalty of 0.02% (zero point zero two percent)] per day of the Purchase Price starting from the due date with the maximum penalty of up to 5% (five percent) (which will take around 8 months total time).
- d. Lessor is providing guarantee that construction will be finished until the end of first quarter 2026. In case construction is not finished including 8 months of penalty period, Lessor is obligated to return back investor full payment of invested amount including 5% of construction penalty and 10% of Management ROI guarantee from first year.
- e. Structural part of construction (reinforcement concrete) under guarantee of 25 years excluding the force majeure situations in Article 9.
- f. The Lessor provides 1 (one) year warranty for the Property starting from the Delivery ("**Warranty Period**"), of any defect, error or deficiency of the Property and its building structure ("**Defects**").

Perjanjian ini dan Tanggal Penyerahan:

- a. Yang Menyewakan memiliki hak yang sebenarnya dan sah atas Properti;
- b. pada saat Penyerahan, Properti akan bebas dari segala pembebanan atau penyitaan apa pun, tidak terlibat dalam proses hukum atau perselisihan dan tidak dijual atau dialihkan kepada pihak ketiga mana pun;
- c. Menyelesaikan pembangunan gedung Properti pada Tanggal Penyelesaian, dan setiap keterlambatan akan dikenakan denda sebesar 0,02% (nol koma nol dua persen) per hari dari Harga Penyewaan terhitung sejak tanggal jatuh tempo dengan jumlah denda maksimal sampai 5 % (lima persen) (Yang akan memakan waktu sekitar 8 bulan)
- d. Yang Menyewakan memberikan jaminan bahwa pembangunan akan selesai sampai dengan akhir kuartal pertama tahun 2026. Apabila pembangunan tidak selesai termasuk 8 bulan masa pinalti, maka Yang Menyewakan wajib mengembalikan kepada investor pembayaran penuh atas jumlah yang telah diinvestasikan termasuk 5% dari pinalti pembangunan dan 10% dari jaminan ROI Manajemen dari tahun pertama.
- e. Struktur Konstruksi (Konkret) diberikan garansi selama 25 tahun, terbatas pada situasi keadaan memaksa sebagaimana dalam Pasal 9.
- f. Yang Menyewakan memberikan jaminan selama 1 (satu) tahun atas Properti dimulai sejak Penyerahan ("**Masa Jaminan**") atas setiap kecacatan, kesalahan atau kekurangan dari Properti dan struktur bangunannya ("**Kecacatan**").

Initial of the Lessor []

Paraf Yang Menyewakan

Initial of the Lessee []

Paraf Penyewa

← PUT INITIAL HERE

RemArc Property Group



Indonesia, Code:03055,
Tegal Cupek Street No. 3
Kerobokan, Bali Island
+62 0811 - 3940 - 5006

<https://remarc.group/>

The “Defects” do not include damage caused by usual wear and tear, lack of maintenance or misuse by the Lessee or its invitees and guests. Any existing Defects during the Warranty Period, if any, or minor repairs that may be required, shall be documented and notified to the Lessor, and such Defects shall be remedied by the Lessor as soon as practically possible at the cost of the Lessor.

“Kecacatan” tidak termasuk kerusakan yang disebabkan oleh keausan atau kerusakan yang biasa terjadi, kurangnya perawatan atau penyalahgunaan oleh Penyewa atau tamu dan penerima undangannya. Setiap Kecacatan selama Masa Jaminan, jika ada, atau perbaikan kecil yang mungkin diperlukan harus didokumentasikan dan diberitahukan kepada Yang Menyewakan, dan Kecacatan tersebut harus segera diperbaiki oleh Yang Menyewakan sesegera mungkin dengan biaya dari Yang Menyewakan sendiri.

- g. Lessor has full authority and power to enter into and implement this Agreement;
- h. This Agreement is valid and binding on the Lessor in accordance with the terms and conditions of this Agreement.
- (2) Lessee hereby represents, warrants and acknowledges to Lessor the following:
- a. The Lessee has fully read, understood and accepted all the terms and conditions of this Agreement and all attachments thereto, and has therefore downloaded/accepted all such attachments;
- b. The Lessee acknowledges and understands that he/she acquires an off- plan property;
- c. Lessee must provide any notice, decision or approval required under this Agreement within 1 (one) week so as not to delay the transaction contemplated by this Agreement;
- g. Yang Menyewakan mempunyai kewenangan dan kekuasaan penuh untuk mengadakan dan melaksanakan Perjanjian ini;
- h. Perjanjian ini sah dan mengikat Yang Menyewakan sesuai dengan syarat dan ketentuan Perjanjian ini.
- (2) Penyewa dengan ini menyatakan, menjamin, dan mengakui kepada Yang Menyewakan hal-hal berikut:
- a. Penyewa telah sepenuhnya membaca, memahami dan menerima seluruh syarat dan ketentuan Perjanjian ini dan seluruh lampirannya, dan oleh karena itu telah mengunduh/menerima seluruh lampiran tersebut;
- b. Penyewa mengakui dan mengerti bahwa dia memperoleh properti *off-plan*;
- c. Penyewa harus memberikan pemberitahuan, keputusan atau persetujuan apa pun yang diperlukan berdasarkan Perjanjian ini dalam 1 (satu) minggu agar tidak menunda transaksi yang dimaksud di Perjanjian ini;

Initial of the Lessor []

Paraf Yang Menyewakan

Initial of the Lessee []

Paraf Penyewa

← PUT INITIAL HERE

RemArc Property Group



Indonesia, Code:03055,
Tegal Cupek Street No. 3
Kerobokan, Bali Island
+62 0811 - 3940 - 5006
<https://remarc.group/>

- | | |
|--|--|
| <p>d. The Lessee will make the First Payment in in a timely manner based on this Agreement;</p> <p>e. The Lessee will make the other installment payments that are due on time in the Payment Method (if payment is in installments), and any late payment on each due date will be subject to interest of 0.02% (zero point zero two percent) per day from the Lease Price from the due date up to a maximum of 60 (sixty) days;</p> <p>f. The Lessee has full authority and power to enter into and implement this Agreement;</p> <p>g. This Agreement is valid and binding on the Lessee in accordance with the terms and conditions of this Agreement.</p> | <p>d. Penyewa akan melakukan Pembayaran Pertama secara tepat waktu sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian ini;</p> <p>e. Penyewa akan: melakukan pembayaran bertahap lainnya yang jatuh tempo secara tepat waktu di dalam Metode Pembayaran (jika pembayaran secara bertahap), dan setiap keterlambatan pembayaran pada setiap tanggal jatuh tempo akan dikenakan bunga sebesar 0,02% (nol koma nol dua persen) per hari dari Harga Penyewaan sejak tanggal jatuh tempo sampai dengan maksimal 60 (enam puluh) hari;</p> <p>f. Penyewa mempunyai wewenang dan kuasa penuh untuk mengadakan dan melaksanakan Perjanjian ini;</p> <p>g. Perjanjian ini sah dan mengikat Penyewa sesuai dengan syarat dan ketentuan Perjanjian ini.</p> |
|--|--|
- (3) Both Parties agree to effect and promptly arrange for all matters reasonably necessary to give full effect to this Agreement and the transaction contemplated hereunder, including but not limited to, the execution of any documents, deeds or instruments required under Indonesian law.
- (3) Kedua Pihak sepakat untuk memberlakukan dan segera mengatur semua hal yang diperlukan secara wajar untuk memberikan dampak penuh terhadap Perjanjian ini dan transaksi yang dimaksud di sini, termasuk namun tidak terbatas pada penandatanganan dokumen, akta atau instrumen apa pun yang diwajibkan berdasarkan hukum Indonesia.

Article 8 DEFAULT & TERMINATION OF AGREEMENT

- (1) In the event that the Lessee fails to make the first payment on the date specified in this Agreement, the Parties agree that the Lessor shall have the right to unilaterally terminate this Agreement without any obligation to return documents or provide any form of compensation to the Lessee, and the unit in question shall fully revert to the possession and control of the Lessor.

Pasal 8 WANPRESTASI & PENGAKHIRAN PERJANJIAN

- (1) Apabila Penyewa tidak melakukan pembayaran pertama pada tanggal yang telah ditentukan dalam Perjanjian ini, maka Para Pihak sepakat bahwa Yang Menyewakan berhak untuk membatalkan Perjanjian ini secara sepihak tanpa kewajiban untuk mengembalikan dokumen atau bentuk kompensasi apa pun kepada Penyewa, dan unit yang dimaksud akan kembali sepenuhnya menjadi milik dan kendali Yang Menyewakan.

Initial of the Lessor []

Paraf Yang Menyewakan

Initial of the Lessee []

Paraf Penyewa

← PUT INITIAL HERE



- (2) In the event that the Lessee is unable to make payment that is due and must be paid based on this Agreement to the Lessor within a period of 60 (sixty) days as regulated in Article 7.2 letter (d) of this Agreement (without the need for further notification), then Lessor reserves the right in its sole discretion to terminate this Agreement by providing written notice of termination.

After receiving a termination notice from the Lessor, the following things will automatically happen:

- a. Lessee shall immediately and unconditionally vacate the Property and/or not enter the Property, and Lessor shall have sole right and title to the Property;
- b. If the Lessee has paid up to the First Payment to the Lessor, the Lessor is entitled to obtain the entire amount paid by the Lessee to the Lessor without any refund or compensation to the Lessee; And
- c. If Lessee has paid more than the First Payment to Lessor, then Lessor must, upon successful assignment of the Property to another Lessee and receipt of the full Lease Price for the Property from such other Lessee or can be immediate depending on the Lessor's situation, reimburse Lessee the amount of the Lease Price paid minus 30% (thirty percent) and applicable interest, costs and expenses incurred due to the Lessee's default, and then return the balance to the Lessee in the amount of 70% (*seventy percent*) of the

- (2) Dalam hal Penyewa tidak dapat melakukan pembayaran yang telah jatuh tempo dan harus dibayarkan berdasarkan Perjanjian ini kepada Yang Menyewakan dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari sebagaimana diatur dalam Pasal 7.2 huruf (d) di Perjanjian ini (tanpa perlu adanya pemberitahuan lebih lanjut), maka Yang Menyewakan berhak atas kebijakannya sendiri untuk mengakhiri Perjanjian ini dengan memberikan pemberitahuan pengakhiran secara tertulis.

Setelah menerima pemberitahuan pengakhiran dari Yang Menyewakan, secara otomatis hal-hal berikut akan terjadi:

- a. Penyewa harus segera dan tanpa syarat mengosongkan Properti dan/atau tidak memasuki Properti, dan Yang Menyewakan akan memiliki ke hak tunggal atas Properti;
- b. Apabila Penyewa telah membayar sampai dengan Pembayaran Pertama kepada Yang Menyewakan, maka Yang Menyewakan berhak untuk mendapatkan seluruh jumlah yang telah dibayarkan oleh Penyewa kepada Yang Menyewakan tanpa pengembalian uang atau kompensasi apapun kepada Penyewa; dan
- c. Jika Penyewa telah membayar lebih dari Pembayaran Pertama kepada Yang Menyewakan, maka Yang Menyewakan harus, setelah berhasil mengalihkan kembali Properti kepada Penyewa lain dan penerimaan penuh Harga Penyewaan atas Properti dari Penyewa lain tersebut atau dapat juga segera tergantung pada keadaan Yang Menyewakan, membayar kembali kepada Penyewa jumlah tersebut dari Harga Penyewaan yang telah dibayarkan dikurangi 30% (tiga puluh persen) dan bunga yang berlaku, biaya

Initial of the Lessor []

Paraf Yang Menyewakan

Initial of the Lessee []

Paraf Penyewa

← PUT INITIAL HERE

RemArc Property Group



Indonesia, Code:03055,
Tegal Cupek Street No. 3
Kerobokan, Bali Island
+62 0811 - 3940 - 5006
<https://remarc.group/>

Lease Price that have been paid by the Lessee;

For the avoidance of doubt, any refund to Lessee under this clause will be subject to Lessor's ability to re-lease the Property to another Lessee and Lessor's receipt of the full Lease Price from such other Lessee.

- (3) In the event the Lessor fails to complete the construction of the Property in a timely manner, as long as such failure is not due to the Force Majeure, and such breach remains un-remedied after exceeding maximum penalty amount as regulated under Article 7.1 (c) above, then the Lessee may have the right at its sole discretion to terminate this Agreement by providing written termination notice.

In such an event the Lessor shall return to the Lessee all monies received from the Lessee including the applicable penalty. For avoidance of doubt, upon return of such monies and applicable penalty to the Lessee, the Lessor shall become the legal Lessor, and thus has the sole possession and entitlement over the Property again.

- (4) The Parties agree that this Agreement will terminate automatically upon the end of the Period of Time. However, all rights and obligations that are still pending after such termination (if any) remain valid and binding on the Parties until the completion of these rights and obligations.

dan pengeluaran yang dikeluarkan karena wanprestasi dari Penyewa, dan kemudian mengembalikan sisanya kepada Penyewa senilai 70% (tujuh puluh persen) dari Harga Sewa yang telah dibayarkan oleh Penyewa;

Untuk menghindari keraguan, setiap pengembalian uang kepada Penyewa berdasarkan klausul ini akan bergantung pada kemampuan Yang Menyewakan untuk menyewakan kembali Properti tersebut kepada Penyewa lain dan penerimaan penuh Harga Penyewaan oleh Yang Menyewakan dari Penyewa lain tersebut.

- (3) Dalam hal Yang Menyewakan tidak dapat menyelesaikan pembangunan Properti pada tepat waktu, selama kegagalan tersebut tidak disebabkan oleh Keadaan Kahar, dan pelanggaran tersebut tetap tidak diperbaiki setelah melewati jumlah denda maksimal sebagaimana diatur dalam Pasal 7.1 (c) di atas, maka Penyewa berhak, atas kebijakannya sendiri, untuk mengakhiri Perjanjian ini dengan memberikan pemberitahuan pengakhiran secara tertulis.

Dalam hal demikian Yang Menyewakan harus mengembalikan kepada Penyewa seluruh uang yang diterima dari Penyewa termasuk denda yang berlaku. Untuk menghindari keraguan, setelah dikembalikannya seluruh uang dan denda yang berlaku tersebut, Yang Menyewakan akan menjadi Yang Menyewakan yang sah, dan demikian memiliki keYang Menyewakanan dan hak tunggal atas Properti.

- (4) Para Pihak sepakat bahwa Perjanjian ini akan berakhir dengan sendirinya pada saat selesainya jangka waktu. Meskipun demikian, seluruh hak dan kewajiban yang masih tertunda setelah pengakhiran tersebut (jika ada) tetap sah dan mengikat Para Pihak sampai selesainya hak dan kewajiban

Initial of the Lessor []

Paraf Yang Menyewakan

Initial of the Lessee []

Paraf Penyewa

← PUT INITIAL HERE



tersebut.

- (5) To enforce the provisions for terminating this Agreement, the Parties waive the application of Articles 1266 and 1267 of the Civil Code so that a court decision is not required to terminate this Agreement.

- (5) Untuk memberlakukan ketentuan pengakhiran Perjanjian ini, Para Pihak mengesampingkan penerapan Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata sehingga tidak diperlukan putusan pengadilan untuk mengakhiri Perjanjian ini.

Article 9 FORCE MAJEURE

- (1) The Lessor is responsible for a handover of the Property to be made within the time specified in this Agreement but shall not be liable for any delays caused by unforeseen events beyond its direct control or whose occurrence, or bad consequences, cannot be prevented, even if the person affected the incident has carried out the action expected of him in the situation; such as acts of God, government actions, acts of war (declared or undeclared), restrictions due to pandemic events, hostilities, riots, riots or civil unrest, uprisings, arson, explosions, natural disasters, tsunamis, earthquakes, embargoes, government restrictions in future, stoppages or delays caused by bureaucratic procedures that may be imposed by government authorities including but not limited to village, local village, or local community approvals (if required), transportation disruptions, lack of material supplies and long queues for electricity and water applications with the relevant service provider (if required) ("Force Majeure"). Every occurrence of a Force Majeure event must be documented in writing and in such case the Lessor is entitled to an extension of time equivalent to the period of time lost due to the Force Majeure event.

Pasal 9 KEADAAN KAHAR

- (1) Yang Menyewakan bertanggung jawab atas penyerahan Properti untuk dilakukan dalam waktu yang ditentukan di Perjanjian ini tetapi tidak bertanggung jawab atas keterlambatan apa pun yang disebabkan oleh kejadian tak terduga di luar kendali langsungnya atau menyebabkan terjadinya, atau akibat buruknya, tidak dapat dicegah, meskipun orang yang ditimpa kejadian tersebut telah melakukan tindakan yang diharapkan darinya dalam situasi tersebut; seperti takdir Tuhan, tindakan pemerintah, tindakan perang (dinyatakan atau tidak dinyatakan), pembatasan karena peristiwa pandemi, permusuhan, kerusakan, huru-hara atau kerusakan sipil, pemberontakan, pembakaran, ledakan, bencana alam, tsunami, gempa, embargo, pembatasan pemerintah di masa depan, penghentian atau penundaan yang disebabkan oleh prosedur birokrasi yang mungkin diberlakukan oleh otoritas pemerintah termasuk namun tidak terbatas pada persetujuan desa, desa setempat, atau masyarakat setempat (jika diperlukan), gangguan transportasi, kurangnya pasokan bahan dan antrian panjang untuk aplikasi listrik dan air dengan penyedia layanan terkait (jika diperlukan) ("Keadaan Kahar"). Setiap terjadinya peristiwa Keadaan Kahar harus didokumentasikan secara tertulis dan dalam hal demikian Yang Menyewakan berhak atas perpanjangan waktu yang setara dengan jangka waktu yang hilang akibat peristiwa Keadaan Kahar tersebut.

Initial of the Lessor []

Paraf Yang Menyewakan

Initial of the Lessee []

Paraf Penyewa

← PUT INITIAL HERE

RemArc Property Group



Indonesia, Code:03055,
Tegal Cupek Street No. 3
Kerobokan, Bali Island
+62 0811 - 3940 - 5006
<https://remarc.group/>

- (2) If a Force Majeure event occurs, the Lessor must immediately notify the Lessee in writing as soon as possible after the occurrence of the Force Majeure event and on each occasion, as far as is reasonable and lawful in the circumstances, will use its reasonable efforts to eliminate, remedy or avoid the causes and consequences of the event. Force Majeure as soon as possible.
- (3) Accrued obligations regarding payment of money under this Agreement, including but not limited to the Lease Price or any payments under this Agreement, will not be affected or excluded by an event of Force Majeure.
- (2) Jika terjadi peristiwa Keadaan Kahar, Yang Menyewakan harus segera memberitahukan Penyewa secara tertulis sesegera mungkin setelah terjadinya peristiwa Keadaan Kahar tersebut dan pada setiap kesempatan, sepanjang wajar dan sah dalam keadaan tersebut, akan menggunakan upayanya yang wajar untuk menghilangkan, memperbaiki atau menghindari sebab dan akibat dari peristiwa Keadaan Kahar tersebut sesegera mungkin.
- (3) Kewajiban yang masih harus dibayarkan terkait pembayaran uang berdasarkan Perjanjian ini, termasuk namun tidak terbatas pada Harga Penyewaan atau pembayaran apapun berdasarkan Perjanjian ini, tidak akan terpengaruh atau dikecualikan oleh peristiwa Keadaan Kahar.

Article 10 NOTICES

Any notices, correspondence, requests and any other information in connection with this Agreement must be made in writing, by registered post or email, and sent to the following address or such other address details as the Parties may notify each other in writing:

- I. If sent to Lessor, to Notice to Lessor.
- II. If sent to Lessee, to Notice to Lessee. Any changes to the detailed information above must be notified in writing to the other party no later than 7 (seven) working days prior to the change.

Article 11 OTHER PROVISIONS

- (1) The Parties acknowledge that this Agreement contains the entire agreement between the

Pasal 10 PEMBERITAHUAN

Setiap pemberitahuan, korespondensi, permintaan, dan informasi lain apa pun sehubungan dengan Perjanjian ini harus dibuat secara tertulis, melalui pos tercatat atau surel, dan dikirimkan ke alamat berikut atau rincian alamat lainnya sebagaimana dapat diberitahukan oleh Para Pihak kepada satu sama lain secara tertulis:

- I. Jika dikirimkan kepada Yang Menyewakan, ke Pemberitahuan kepada Yang Menyewakan.
- II. Apabila dikirimkan kepada Penyewa, ke Pemberitahuan kepada Penyewa. Setiap perubahan rincian informasi di atas harus diberitahukan secara tertulis kepada pihak lain selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum perubahan tersebut.

Pasal 11 KETENTUAN LAINNYA

- (1) Para Pihak mengakui bahwa Perjanjian ini berisi keseluruhan perjanjian antara Para

Initial of the Lessor []

Paraf Yang Menyewakan

Initial of the Lessee []

Paraf Penyewa

← PUT INITIAL HERE

RemArc Property Group



Indonesia, Code:03055,
Tegal Cupek Street No. 3
Kerobokan, Bali Island
+62 0811 - 3940 - 5006
<https://remarc.group/>

Parties with respect to the matters referred to herein and contains all representations, warranties, promises and agreements of the Parties and that no oral statements, representations, undertakings, promises or agreements have been given or made by the Lessor or between the Parties, express or implied, except as stated in this Agreement.

Pihak sehubungan dengan hal yang dimaksud di sini dan berisi semua pernyataan, jaminan, janji dan perjanjian dari Para Pihak tersebut dan tidak ada pernyataan lisan, pernyataan, upaya, janji atau perjanjian yang diberikan atau dibuat oleh Yang Menyewakan atau ada di antara Para Pihak, tersurat maupun tersirat, kecuali sebagaimana dinyatakan dalam Perjanjian ini.

- (2) The provisions of this Agreement are severable, and if any provision is deemed invalid or unenforceable, in whole or in part, then such invalidity or unenforceability will only affect that provision, to the extent permitted by law, a provision that reflects the original intent of the Parties will be replace the invalid or unenforceable provisions.
- (2) Ketentuan dalam Perjanjian ini dapat dipisahkan, dan jika ada ketentuan yang dianggap tidak sah atau tidak dapat diterapkan, seluruhnya atau sebagian, maka ketidakabsahan atau ketidakberlakuan tersebut hanya akan mempengaruhi ketentuan tersebut saja, sepanjang diperbolehkan secara hukum, suatu ketentuan yang mencerminkan maksud awal Para Pihak akan mengganti ketentuan yang tidak sah atau tidak dapat dilaksanakan tersebut.
- (3) If there are any changes or addendums to the provisions of this Agreement, such changes or addendums are only valid if made in writing and by the Parties.
- (3) Apabila terdapat perubahan atau adendum apa pun terhadap ketentuan Perjanjian ini, maka perubahan atau adendum tersebut hanya sah jika dilakukan secara tertulis dan oleh Para Pihak.
- (4) Neither Party will, without the prior written consent of the other Party, publish, use or disclose to anyone (and will use commercially reasonable best efforts to prevent publication, use or disclosure) of any confidential information they receive from or in connection with the Party otherwise, in connection with this Agreement or the transactions contemplated by it, unless such information is no longer confidential or its disclosure is required by law. Confidential information includes but is not limited to details or existence of negotiations and agreements, names and contact details of other Lessees, marketing materials, pricing and promotion details, and communications from Lessor.
- (4) Tidak ada Pihak yang akan, tanpa izin tertulis sebelumnya dari Pihak lainnya, mempublikasikan, menggunakan atau mengungkapkan kepada siapa pun (dan akan melakukan upaya terbaik yang wajar secara komersial untuk mencegah publikasi, penggunaan atau pengungkapan) informasi rahasia yang mereka terima dari atau sehubungan dengan Pihak lain, sehubungan dengan Perjanjian ini atau transaksi yang dimaksudkan di dalamnya, kecuali informasi tersebut tidak lagi bersifat rahasia atau pengungkapannya diwajibkan oleh hukum. Informasi rahasia termasuk namun tidak terbatas pada rincian atau keberadaan negosiasi dan perjanjian, nama dan rincian kontak Penyewa lain, materi pemasaran, rincian harga dan promosi, dan komunikasi dari

Initial of the Lessor []

Initial of the Lessee []

← PUT INITIAL HERE

Paraf Yang Menyewakan

Paraf Penyewa

RemArc Property Group



Indonesia, Code:03055,
Tegal Cupek Street No. 3
Kerobokan, Bali Island
+62 0811 - 3940 - 5006
<https://remarc.group/>

Yang Menyewakan.

- | | |
|--|--|
| (5) This Agreement can be validly executed in separate copies and sent electronically via email. | (5) Perjanjian ini dapat ditandatangani secara sah dalam salinan terpisah dan dikirimkan secara elektronik melalui surel. |
| (6) All attachments and addendums to this Agreement constitute an integral and inseparable part of this Agreement. | (6) Seluruh lampiran dan perubahan di Perjanjian ini merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini. |
| (7) This agreement is made both in English and Bahasa Indonesia, in the event where there are inconsistency to the translation, the Bahasa Indonesia will prevail. | (7) Perjanjian ini dibuat dalam Bahasa Inggris dan Bahasa Indonesia, dalam hal terdapat ketidaksesuaian dalam penerjemahan, maka yang berlaku adalah Bahasa Indonesia. |
| (8) This agreement is governed by the laws of Indonesia. | (8) Perjanjian ini diatur berdasarkan hukum negara Indonesia. |

Article 12 DISPUTE RESOLUTION

If there is a dispute arising due to or in connection with this Agreement, including any question regarding its existence, validity or termination, then either party to this Agreement may provide written notice to the other Party, explaining the details of the dispute. If the dispute is not resolved through an amicable agreement between the Parties within 30 (thirty) working days from the delivery of notification under this clause, then the dispute must, at the request of one of the Parties, be referred and finally resolved exclusively through arbitration, in accordance with the arbitration regulations applicable to the Indonesian National Arbitration Board ("BANI"). Such rules are deemed to be incorporated by reference into this Agreement. The language used in the arbitration process is English. The arbitration decision is final, binding and cannot be disputed and can be used as a basis for legal enforcement in other competent courts that have jurisdiction over any Party and/or its assets. The share of the costs of the arbitration procedure is determined by the arbitrator.

Pasal 12 PENYELESAIAN SENGKETA

Jika ada perselisihan yang timbul karena atau sehubungan dengan Perjanjian ini, termasuk pertanyaan mengenai keberadaan, keabsahan, atau pengakhirannya, maka salah satu pihak dalam Perjanjian ini dapat menyampaikan pemberitahuan secara tertulis kepada Pihak lainnya, yang menjelaskan rincian perselisihan tersebut. Jika perselisihan tidak diselesaikan melalui kesepakatan damai antara Para Pihak dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kerja sejak penyampaian pemberitahuan berdasarkan klausul ini, maka perselisihan tersebut harus, atas permintaan salah satu Pihak, dirujuk dan akhirnya diselesaikan secara eksklusif melalui arbitrase, sesuai dengan peraturan arbitrase yang berlaku pada Badan Arbitrase Nasional Indonesia ("BANI"). Aturan-aturan tersebut dianggap dimasukkan melalui referensi ke dalam Perjanjian ini. Bahasa yang digunakan dalam proses arbitrase adalah bahasa Inggris. Keputusan arbitrase bersifat final, mengikat dan tidak dapat dibantah dan dapat digunakan sebagai dasar penegakan hukum di pengadilan kompeten lainnya yang memiliki yurisdiksi atas Pihak mana pun dan/atau asetnya.

Initial of the Lessor []

Paraf Yang Menyewakan

Initial of the Lessee []

Paraf Penyewa

← PUT INITIAL HERE



RemArc Property Group



Indonesia, Code:03055,
Tegal Cupek Street No. 3
Kerobokan, Bali Island
+62 0811 - 3940 - 5006
<https://remarc.group/>

Bagian biaya prosedur arbitrase ditentukan oleh arbiter.

Thus, this Agreement is agreed without any coercion from any party and can be signed both digitally or directly and made for both parties.

Dengan demikian, Perjanjian ini disepakati tanpa paksaan dari pihak manapun dan dapat ditandatangani baik secara digital maupun secara langsung dan dibuat untuk kedua belah pihak.

YANG MENYEWAKAN/LESSOR
PT REMARC PROPERTY GROUP

PENYEWA/LESSEE



NAKHID SADYHOV
Director

(INSERT)

Initial of the Lessor []

Paraf Yang Menyewakan

Initial of the Lessee []

Paraf Penyewa

← **PUT INITIAL HERE**