

Jakarta, May 27th, 2021

No. 10.1_MR/DM/LS/CBC/V/21

To / Kepada,

Mr. Reza Alvin Adhitya

PT ARUPA CLOUD NUSANTARA

c/o PT PROPERTY CONNECTION INDONESIA (SAVILLS)

Panin Tower – Senayan City 16th Floor

Jl. Asia Afrika Lot 19

Jakarta 10270

COLDWELL BANKER COMMERCIAL

Kawasan Bisnis Granadha, 12th B Floor

Jl. Jendral Sudirman Kav. 50

Jakarta 12930

(hereinafter referred to as "**Lessee**" / selanjutnya disebut "**Lessee**").

Attn / Untuk Perhatian: Mr. Reza Alvin Adhitya; Mr. Yonas Tantono

Email : yonas.tantono@savills.co.id

Mobile : 0813 8121 0882

Telp :

Fax :

Dear Sir / Dengan hormat,

Re: Offering

Perihal: Penawaran

We, Lessor, refer to Lessee's intention to lease the Premises (as described below).

Kami, Lessor, merujuk ke keinginan Lessee untuk menyewa Premises (sebagaimana dijelaskan dibawah ini).

The following are the terms and conditions that we propose for the lease of the Premises.

Dibawah ini adalah syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang kami ajukan untuk penyewaan dari Premises.

01. The Premises:

01. Premises:

- a. Floor: **22nd Floor**
of the Building, shown for the purpose of identification only as demarcated in the copy of the master layout of the relevant floor, as attached to this Agreement as Attachment [A]; and
- b. Total Rented Area :
is consists of **183.09 square meter**
with building efficiency ratio

- a. Lantai: **22**
dari Gedung, ditunjukkan hanya untuk tujuan identifikasi berupa bidang yang diberi tanda batas dalam fotokopi tata letak induk dari lantai yang bersangkutan, sebagaimana dilampirkan pada Surat ini sebagai Lampiran [A]; dan
- b. Luas Total Lantai yang Disewa:
Seluas **183.09 meter per segi** dengan rasio efisiensi bangunan (perhitungan

RLK

(semi-gross) is approximately **16%**, which have been verified by Lessor and shall be considered final.

The Premises shall only be used by Lessee for Office (the "**Purpose**").

The Premises includes the following expressions:

- a. the floor and ceiling finishes, but not any other part of the floor slabs and ceiling slabs that bound the Premises;
- b. the inner half severed medially of the internal non-loadbearing walls that divide the Premises from any other premises;
- c. the interior plaster and decorative finishes of all walls bounding the Premises;
- d. the doors and windows and door and window frames at the Premises;
- e. all additions and improvements to the Premises;
- f. all Lessor's fixtures and fittings of every kind that are from time to time in or on the Premises whether originally fixed or fastened to or on the Premises or otherwise except any fixtures installed by Lessee that can be removed from the Premises without defacing the Premises and the fixtures; and
- g. the Conduits (as defined) exclusively serving the Premises.

02. The initial conditions of the Premises (the "**Initial Conditions**"):

setengah kotor – *semi-gross*) sebesar **16%**, yang telah diverifikasi oleh Lessee dan akan dianggap final.

Premises hanya boleh digunakan oleh Lessee untuk Kantor ("**Tujuan**").

Premises mengandung batasan-batasan yang dijelaskan dibawah ini:

- a. penutup lantai dan langit-langit, namun tidak termasuk bagian lain dari lempengan lantai dan langit-langit yang mengelilingi Premises;
- b. setengah dari bagian dalam dari dinding - dalam yang tidak menanggung - beban yang membagi Premises dengan tempat lainnya;
- c. plester bagian interior dan hiasan pada semua dinding yang membentuk Premises;
- d. pintu-pintu dan jendela-jendela dan rangka pintu dan rangka jendela pada Premises;
- e. semua tambahan dan perbaikan pada Premises;
- f. semua barang-barang Lessor yang bersifat tetap dan bersifat bergerak dalam bentuk apapun yang dari waktu ke waktu dalam atau pada Premises baik yang sudah bersifat tetap atau yang dipasang pada atau atas Premises atau lainnya, kecuali suatu barang yang bersifat tetap yang dipasang oleh Lessee yang dapat dipindahkan dari Premises tanpa merusak Premises dan barang tersebut; dan
- g. Conduits (sebagaimana didefinisikan) yang khusus untuk melayani Premises.

02. Kondisi Awal dari Premises ("**Kondisi Awal**"):

12

- a. floor: [troweled screed with cement plaster from wall to wall];
- b. wall: [concrete and brick wall with cement plaster];
- c. column: [cement plaster and exposed pc panel with touch up];
- d. ceiling: [suspended acoustic ceiling system with lighting fixtures, air-conditioning diffusers and fire protection/detection devices];
- e. partitions: [Lessor will supply and install at its expense all partitions (which is demountable full height double gypsum board partitions) required for separating tenancies and/or the Common Facilities; and

03. Lease Rent.

The lease rent of the Premises is computed based on the following items:

- a. the rental rate for level **22nd (twenty second)** is **Rp 100.000** per square meter] per calendar month; and
- b. The Base Rent of each renewal shall be reviewed to the prevailing market rate with increment not more than 10% (ten percent) upon previous Base Rent.

Therefore, unless provided otherwise, the total Lease Rent for the Total Rented Area is **Rp 18.309.000** per calendar month (the "Lease Rent").

04. Odd Period. (Not Applicable)

- a. The initial lease rent is [Rp*] (the "Initial Lease Rent") for the period from [*date] until and including [*date] (the "Initial Lease Period").

- a. lantai: [dengan plester semen yang diratakan dari dinding ke dinding];
- b. dinding: [beton dan dinding bata dengan plester semen];
- c. kolom: [plester semen dan panel pc yang terpampang yang diperbagus];
- d. langit-langit: [sistem langit-langit akustik yang digantung dengan alat penerangan yang bersifat tetap, saluran pembagi udara dari pengaturan suhu udara dan peralatan pelindung atau pendeteksi kebakaran];
- e. partisi: [Lessor akan menyediakan dan memasang atas biayanya sendiri semua partisi (yang merupakan partisi papan gypsum yang bersifat demountable full height double) yang diperlukan untuk memisahkan para penyewa dan/atau Fasilitas Bersama; dan

03. Uang Sewa.

Uang sewa dari Premises dihitung berdasarkan hal berikut ini:

- a. Tarif sewa untuk lantai **22 (dua puluh dua)** adalah **Rp 100.000,-** untuk setiap meter persegi untuk setiap bulan kalendar; dan
- b. Harga sewa untuk perpanjangan sewa, kenaikan harga tidak akan lebih dari 10% (sepuluh persen) dari Rental.

Oleh karena itu, kecuali ditentukan lain, Uang Sewa secara keseluruhan untuk Luas Total Lantai yang Disewa adalah **Rp18.309.000** untuk setiap bulan kalendar ("Uang Sewa").

04. Masa Ganjil. (Tidak Berlaku)

- a. Uang sewa awal adalah sebesar [Rp*] ("Uang Sewa Awal") untuk masa dari [*tanggal] sampai dan termasuk [*tanggal] ("Masa Sewa Awal").

RK

- b. The closing lease rent is [Rp*] (the **"Closing Lease Rent"**) for the period from [*date] until and including [*date] (the **"Closing Lease Period"**).
05. The Service Charge
- a. The initial service charge is **Rp 60.000** per meter square per calendar month, which is **Rp 10.985.400** for the Total Rented Area per calendar month (the **"Initial Service Charge"**); and
- b. The initial Quarterly service charge which is subject to review is **Rp 32.956.200** for the period from **1 September 2021** until and including **30 November 2021** (the **"Initial tiga bulanan Service Charge"**).
- c. Lighting and Electricity will connect to separate meter
06. The minimum payment period is **Quarterly** calendar months (the **"Minimum Payment Period"**).
07. The first payment date of the Lease Rent (and the Initial Lease Rent, if applicable) and the Initial Service Charge (and the Initial Monthly Service Charge, if applicable) is on or before **1 September 2021** (the **"First Payment Date"**).
08. The security amount is **Rp 87.883.200** (the **"Security Amount"**).
09. The payment date of the Security Amount is upon execution of Lease Agreement and must be before the handover date of the premises.
10. The fit-out period will be started from 01
- b. Uang sewa akhir adalah sebesar [Rp*] (**"Uang Sewa Akhir"**) untuk masa dari [*tanggal] sampai dan termasuk [*tanggal] (**"Masa Sewa Akhir"**).
05. Service Charge
- a. Service charge awal adalah sebesar **Rp 60.000** untuk setiap meter persegi untuk setiap bulan calendar, sehingga untuk Luas Total Lantai yang Disewa adalah sebesar **Rp 10.985.400** untuk setiap bulan calendar (**"Service Charge Awal"**); dan
- b. Service charge tiga bulanan awal yang dapat ditinjau sewaktu-waktu adalah sebesar **Rp 32.956.200** untuk masa dari **1 September 2021** sampai dan termasuk **30 November 2021** (**"Service Charge Tahunan Awal"**).
- c. Lampu dan Listrik akan disambung ke meter terpisah
06. Masa pembayaran minimal adalah sebesar **tiga bulanan** kalender (**"Masa Pembayaran Minimal"**).
07. Tanggal pembayaran awal atas Uang Sewa (dan Uang Sewa Awal, bilamana ada) dan Service Charge Awal (dan Service Charge Bulanan Awal, bilamana ada) adalah pada atau sebelum **1 September 2021** (**"Tanggal Pembayaran Awal"**).
08. Nilai jaminan adalah sebesar **Rp 87.883.200** (**"Nilai Jaminan"**).
09. Tanggal pembayaran dari Nilai Jaminan adalah pada saat eksekusi Perjanjian Sewa dan harus sebelum tanggal serah terima ruangan.
10. Masa persiapan akan dimulai dari **01 Juli**

RK

July 2021 which will be "The Handover Date" until and including **August 31st, 2021** (the "**Fit-Out Period**"), subject to the condition that the lease agreement of the Premises has been executed by Lessor and Lessee, and Lessee has fulfilled all the required conditions.

Shall the Fit-out is completed earlier than the Lessee Commencement Date in this LOO and / or Lease Agreement; Lessee may take early occupancy with prior written notice to Lessor and pay Gross Rent pro-rated.

11. The lease commencement date is **1 September 2021** (the "**Lease Commencement Date**") and the lease expiry date is **August 31st, 2024** (the "**Lease Expiry Date**"). Unless otherwise determined in the Lease Agreement related to the Premises, there is no possibility for Lessee to do any early termination for the lease of the Premises.

12. **Booking Fee.**
Lessee must deposit **Rp 29.294.400** to Lessor as the booking fee for the Premises (the "**Booking Fee**") at the latest on **June 15th, 2021**. In the event Lessee decides to cancel its intention to lease of the Premises, Lessor shall be entitled to earn the Booking Fee as the compensation for the cancellation of Lessee's intention to lease the Premises. In the event Lessee and Lessor execute the lease agreement of the Premises, the Booking Fee shall be deemed as the partial payment of the Security Amount.

For the avoidance of doubt, the Booking Fee shall earn no interest and no benefits whatsoever (including any benefit similar to interest) in favor of Lessee.

Failure to deposit the Booking Fee on time shall be deemed as Lessor and

2021, yang juga akan dianggap sebagai Tanggal Serah Terima sampai dan termasuk **31 Agustus 2021** ("**Masa Persiapan**"), tunduk pada kondisi perjanjian sewa atas Premises telah ditanda-tangani oleh Lessor dan Lessee, dan Lessee telah memenuhi semua kondisi yang harus dipenuhi.

Apabila Fit-out selesai lebih awal dari tanggal permulaan sewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa, pihak Penyewa dapat mengambil sewa lebih awal dengan pemberitahuan tertulis kepada pihak Gedung dan membayar uang sewa secara pro-rated.

11. Tanggal sewa berawal adalah **1 September 2021** ("**Tanggal Sewa Berawal**") dan tanggal sewa berakhir adalah **31 Agustus 2024** ("**Tanggal Sewa Berakhir**"). Kecuali yang ditentukan lain dalam Lease Agreement yang berkaitan dengan Premises, tidak ada kemungkinan bagi Lessee untuk mengakhiri penyewaan Premises lebih awal.

12. **Ongkos Pemesanan.**
Lessee harus menyerahkan **Rp 29.294.400** kepada Lessor sebagai ongkos pemesanan untuk Premises ("**Ongkos Pemesanan**") paling lambat **15 Juni 2021**. Dalam hal Lessee memutuskan untuk membatalkan keinginannya untuk menyewa Premises, Lessor berhak untuk memperoleh Ongkos Pemesanan sebagai ganti rugi atas pembatalan keinginan Lessee untuk menyewa Premises. Dalam hal Lessee dan Lessor menanda-tangani perjanjian sewa menyewa untuk Premises, Ongkos Pemesanan akan dianggap sebagai pembayaran sebagian dari Nilai Jaminan.

Untuk mencegah keraguan, Ongkos Pemesanan tidak memperoleh bunga dan manfaat apapun (termasuk manfaat yang serupa dengan bunga) untuk kepentingan Lessee.

Kegagalan untuk menyerahkan Ongkos Pemesanan secara tepat waktu dianggap

YR

Lessee agree on the cancellation of the intention of Lessee to lease the Premises, which will become effective on the sole statement of Lessor.

The Booking Fee shall be deposited into the following bank account of Lessor:

Name of Holder:

PT. RAJAWALI ADIWISMA

Name of the Bank:

Bank OCBC NISP

Address of the Bank:

Jl. Jend. Sudirman No. 29, Setiabudi
Jakarta

Account Number:

7268.0000.8252 (IDR & USD)

13. Miscellaneous:

- a. Office Hours means the period from [07.30 a.m. to 06.00 p.m. for every Monday to Friday (except it is a public holiday or an official holiday) in Jakarta, and the period from [07.30 a.m. to 01.00 p.m.] for every Saturday (except it is a public holiday or an official holiday) in Jakarta.

- b. Air Conditioning.

bahwa Lessor dan Lessee setuju atas pembatalan keinginan Lessee untuk menyewa Premises, yang akan menjadi berlaku dengan pernyataan sendiri dari Lessor.

Ongkos Pemesanan akan dikirimkan ke rekening bank Lessor sebagai berikut:

Name of Holder:

PT. RAJAWALI ADIWISMA

Name of the Bank:

Bank OCBC NISP

Address of the Bank:

Jl. Jend. Sudirman No. 29, Setiabudi
Jakarta

Account Number:

7268.0000.8252 (IDR & USD)

13. Hal-hal Lain:

- a. Jam Kantor berarti jangka waktu dari [07.30 a.m. sampai 06.00 p.m. untuk setiap hari Senin sampai Jumat (kecuali bila hari itu merupakan hari libur resmi atau hari libur umum) di Jakarta, dan jangka waktu dari [07.30 a.m. sampai dengan 01.00 p.m.] untuk setiap hari Sabtu (kecuali hari itu merupakan hari libur resmi atau hari libur umum) di Jakarta.

- b. Pengaturan Suhu Udara.

Rk

Any request for air conditioning service for the Premises after the Office Hours shall be subject to additional charge of **Rp 600.000** per hour (the "**Air Conditioning Overtime Charge**"). In the event the Premises is partially located in several different floors, the Air Conditioning Overtime Charge shall be imposed to Lessee per floor that uses the air conditioning service after the Office Hours. The Air Conditioning Overtime Charge may be amended by Lessor based on its sole discretion from time to time. Lessor may at any time and from time to time decide not to provide any air conditioning service for the Premises after the Office Hours, without being required to provide any explanation.

(i) Air Conditioning.

Any request for air conditioning service for the Premises on Sunday or Holiday shall be subject to additional charge of **Rp 1.365.000** per hour (the "**Air Conditioning Overtime Charge**"). In the event the Premises is partially located in several different floors, the Air Conditioning Overtime Charge shall be imposed to Lessee per floor that uses the air conditioning service on Sunday or Holiday. The Air Conditioning Overtime Charge may be amended by Lessor based on its sole discretion from time to time. Lessor may at any time and from time to time decide not to provide any air conditioning service for the Premises on Sunday or Holiday, without being required to provide any explanation.

Setiap permintaan jasa pengaturan suhu udara untuk Premises untuk setelah Jam Kantor akan dikenakan tagihan tambahan sebesar **Rp 600.000** untuk setiap jam ("**Tagihan Tambahan Untuk Pengaturan Suhu Udara**"). Dalam hal bagian-bagian dari Premises terletak di beberapa lantai yang berbeda, Tagihan Tambahan Untuk Pengaturan Suhu Udara akan dikenakan kepada Lessee untuk setiap lantai yang menggunakan jasa pengaturan suhu udara setelah Jam Kantor. Tagihan Tambahan Untuk Pengaturan Suhu Udara dapat dirubah oleh Lessor berdasarkan kebijakan Lessor sendiri dari waktu ke waktu. Lessor dapat, setiap saat dan dari waktu ke waktu, memutuskan untuk tidak menyediakan jasa pengaturan suhu udara untuk Premises setelah Jam Kantor, tanpa diwajibkan untuk memberikan penjelasan.

(i) Pengaturan Suhu Udara.

Setiap permintaan jasa pengaturan suhu udara untuk Premises untuk hari Minggu atau hari libur akan dikenakan tagihan tambahan sebesar **Rp 1.365.000** untuk setiap jam ("**Tagihan Tambahan Untuk Pengaturan Suhu Udara**"). Dalam hal bagian-bagian dari Premises terletak di beberapa lantai yang berbeda, Tagihan Tambahan Untuk Pengaturan Suhu Udara akan dikenakan kepada Lessee untuk setiap lantai yang menggunakan jasa pengaturan suhu udara pada hari Minggu atau hari libur. Tagihan Tambahan Untuk Pengaturan Suhu Udara dapat dirubah oleh Lessor berdasarkan kebijakan Lessor sendiri dari waktu ke waktu. Lessor dapat, setiap saat dan dari waktu ke waktu, memutuskan untuk tidak menyediakan jasa pengaturan suhu udara untuk Premises pada

122

hari Minggu atau hari Libur, tanpa diwajibkan untuk memberikan penjelasan.

c. Lighting.

Any request for lighting service for the Premises after the Office Hours shall be subject to additional charge of **Rp 100.000** per hour (the "**Lighting Overtime Charge**"). In the event the Premises are partially located in different floors, the Lighting Overtime Charge shall be imposed to Lessee per floor that uses the lighting service after the Office Hours. The Lighting Overtime Charge may be amended by Lessor based on its sole discretion from time to time. Lessor may at any time and from time to time decide not to provide any lighting service for the Premises after the Office Hours, without being

c. Penerangan.

Setiap permintaan jasa penerangan untuk Premises untuk setelah Jam Kantor akan dikenakan tagihan tambahan sebesar **Rp 100.000** untuk setiap jam ("**Tagihan Tambahan Untuk Penerangan**"). Dalam hal bagian-bagian dari Premises terletak di lantai-lantai yang berbeda, Tagihan Tambahan Untuk Penerangan akan dikenakan kepada Lessee untuk setiap lantai yang menggunakan jasa penerangan setelah Jam Kantor. Tagihan Tambahan Untuk Penerangan dapat dirubah oleh Lessor berdasarkan kebijakan Lessor sendiri dari waktu ke waktu. Lessor dapat, setiap saat dan dari waktu ke waktu, memutuskan untuk tidak

VRK

required to provide any explanation.

d. Telephone Deposit.

Lessee must deposit **Rp 4.000.000** to Lessor for each line telephone and telex that Lessee applies to Lessor [at the latest on the date of such application] (the "**Telephone Deposit**").

e. Parking.

The fee for reserved parking lot is **Rp 965.000** per lot, for one calendar month. The fee for non-reserved parking lot is **Rp 600.000** per lot for one calendar month.

For the avoidance of doubt, the **non-reserved parking lot** contains the risk of not having any available parking lot at any time.

Free 1 (one) unreserved parking will be given during the lease.

g. Fit-Out Work.

Any and all works (including fit-out works) on the Premises to be performed by Lessee must obtain prior written approval of Lessor, and shall be performed at the expenses of Lessee. Lessee undertakes to pay the fitout deposit and to fully comply with the regulations stipulated by Lessor in relation to the works on the Premises.

14. Draft Lease Agreement.

Upon receipt of the payment of the Booking Fee, Lessor shall provide Lessee with draft Lease Agreement

menyediakan jasa penerangan untuk Premises setelah Jam Kantor, tanpa diwajibkan untuk memberikan penjelasan.

d. Jaminan Telepon.

Lessee perlu menyerahkan **Rp4.000.000** kepada Lessor [paling lambat pada tanggal permintaan tersebut] dimuka untuk setiap jalur telepon dan telex yang diminta oleh Lessee kepada Lessor ("**Jaminan Telepon**").

e. Parkir.

Ongkos untuk tempat parkir exclusive **Rp 965.000** untuk satu tempat parkir selama satu bulan kalendar dan. Ongkos untuk tempat parkir secara umum adalah sebesar **Rp 600.000** untuk satu tempat parkir selama satu bulan kalendar.

Untuk mencegah keraguan, **tempat parkir secara umum** mengandung resiko tidak mendapatkan tempat parkir setiap saat.

Gratis 1 (satu) unreserved parking akan diberikan selama sewa.

g. Pekerjaan Persiapan.

Setiap dan semua pekerjaan (termasuk pekerjaan persiapan) pada Premises yang akan dilakukan oleh Lessee harus memperoleh persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Lessor, dan akan dilaksanakan dengan biaya dari Lessee. Lessee berjanji untuk membayar fitout deposit dan menaati semua ketentuan-ketentuan sehubungan dengan pekerjaan pada Premises.

14. Draft Lease Agreement.

Dengan penerimaan pembayaran Ongkos Pemesanan, Lessor akan menyediakan draft Lease Agreement yang berkaitan

nk

related to the Premises.

Failure to execute the Lease Agreement before **September 1st, 2021**, shall be deemed as Lessor and Lessee agree on the cancellation of the intention of Lessee to lease the Premises, which will become effective on the sole statement of Lessor.

In relation to that, Lessor shall be entitled to earn the Booking Fee as the compensation for the cancellation of Lessee's intention to lease the Premises.

15. Inconsistency.

In the event there is any inconsistency or conflict between any of the provisions of this Letter and any of the provisions of the Lease Agreement of the Premises that have been executed by Lessor and Lessee, then the provisions of this Letter will prevail.

16. Full Amount.

Any and all payments or deposits to Lessor in relation to the lease of the Premises must be made by Lessee in full amount. Lessee shall bear all costs relating to remittance of such deposit or payments.

17. Value Added Tax.

Unless expressly stated included, any and all amounts under the payment obligations of Lessee to Lessor have not included the applicable value added tax (*pajak pertambahan nilai*). Lessee undertakes to pay in full the applicable value added tax (*pajak pertambahan nilai*).

18. Entitlement on the Offering.

The offering in this Letter is not exclusive for Lessee. The offering in

dengan Premises kepada Lessee.

Kegagalan untuk menanda-tangani Lease Agreement sebelum **1 September 2021**, akan dianggap bahwa Lessor dan Lessee setuju atas pembatalan keinginan Lessee untuk menyewa Premises, yang akan menjadi berlaku dengan pernyataan sendiri dari Lessor.

Sehubungan dengan itu, Lessor berhak untuk memperoleh Ongkos Pemesanan sebagai ganti rugi atas pembatalan keinginan Lessee untuk menyewa Premises.

15. Perbedaan.

Dalam hal ada perbedaan atau pertentangan antara salah satu ketentuan dari Surat ini dan salah satu ketentuan dari Lease Agreement dari Premises yang telah ditanda-tangani oleh Lessor dan Lessee, maka ketentuan Surat ini yang berlaku.

16. Jumlah Penuh.

Setiap dan semua pembayaran atau penyimpanan kepada Lessor sehubungan dengan penyewaan Premises harus dibuat oleh Lessee dalam jumlah penuh. Lessee menanggung semua biaya yang berkaitan dengan pengiriman dari penyimpanan atau pembayaran tersebut.

17. Pajak Pertambahan Nilai.

Kecuali secara tegas dinyatakan telah dimasukkan, setiap dan semua jumlah dari kewajiban pembayaran Lessee kepada Lessor belum termasuk pajak pertambahan nilai yang berlaku. Lessee berjanji untuk membayar secara penuh pajak pertambahan nilai yang berlaku.

18. Hak atas Penawaran.

Penawaran dalam surat ini tidak bersifat khusus hanya untuk Lessee saja.

RV

this Letter shall be expired on **June 4th, 2021** (the "**Offering Expiry Date**"), unless Lessee agrees and accepts the terms and conditions as set forth in this Letter by duly executing the enclosed copy of this Letter and returning the original of such duly executed letter to Lessor accompanied with evidence of payment on the Booking Fee (and Lessor must have receive it) before the Offering Expiry Date.

19. Confidentiality.

The offering in this Letter is proposed to Lessee on the condition that it be kept confidential and not shown to or disclosed to any other party (except to Lessee's counsel, shareholders and financial advisor on a confidential and need to know basis, and except it is required by applicable law or regulation) without Lessor's prior written consent. The obligation to keep in confidential under this section 19 shall survive one year after any termination or expiry of the offering in this Letter, or the Lease Expiry Date (as mentioned above), whichever occurs earlier.

20. Contact Information.

All notices, requests and other communications required to be given under this letter, or in connection therewith shall be in writing, in [Bahasa Indonesia], addressed and sent to the addresses and/or electronic mail address set out below.

The contact information of each Party is as follows (the "**Contact Information**"):

PT RAJAWALI ADIWISMA

Address: Menara Rajawali, 2nd Floor, JL.
DR Ide Anak Agung Gde Agung Lot#5.1,

Penawaran dalam surat ini akan berakhir pada **4 Juni 2021** ("**Tanggal Penawaran Berakhir**"), kecuali Lessee setuju dan menerima syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum dalam surat ini dengan menanda-tangani secara patut pada duplikat Surat ini yang dilampirkan dan mengembalikan surat yang telah ditanda-tangani secara patut kepada Lessor bersama dengan bukti pembayaran atas Ongkos Pemesanan (dan Lessor harus telah menerimanya) sebelum Tanggal Penawaran Berakhir.

19. Kerahasiaan.

Penawaran dalam surat ini diusulkan kepada Lessee dengan kondisi dijaga kerahasiaannya dan tidak ditunjukkan kepada atau diungkap kepada pihak lain (kecuali penasehat, pemegang saham dan penasehat keuangan dari Lessee dengan dasar perlu dan janji menjaga kerahasiaan, dan kecuali bila diwajibkan oleh hukum atau peraturan yang berlaku) tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Lessor. Kewajiban untuk menjaga kerahasiaan dari bagian 19 ini akan tetap berlaku sampai satu tahun setelah pengakhiran atau berakhirnya penawaran dalam surat ini, atau Tanggal Sewa Berakhir (sebagaimana disebut diatas), yang mana yang timbul lebih awal.

20. Informasi Kontak.

Semua pemberitahuan, permintaan dan komunikasi lain yang perlu diberikan dalam atau yang berhubungan dengan Surat ini, harus tertulis dalam bahasa Indonesia dan dialamatkan dan dikirim ke alamat dan/atau alamat surat elektronik yang tercantum dibawah ini.

Informasi kontak dari masing-masing pihak adalah sebagai berikut ("**Informasi Kontak**"):

PT RAJAWALI ADIWISMA

Alamat: Menara Rajawali, 2nd Floor, JL.
DR Ide Anak Agung Gde Agung Lot#5.1,

KK

Kawasan Mega Kuningan, Jakarta
12950

E-mail :

Attn: Mr. Gerd Muller Sihombing

PT ARUPA CLOUD NUSANTARA

Attn : Mr. Reza Alvin Adhitya

Email : *reza@zettagrid.id*

Kawasan Mega Kuningan, Jakarta 12950

Alamat Surat Elektronik:

u.p. Bapak Mr. Gerd Muller Sihombing

PT ARUPA CLOUD NUSANTARA

Attn : Mr. Reza Alvin Adhitya

Email :

21. Governing Language.

This Letter is made in bahasa Indonesia and English language. If there is any inconsistency or conflict between any provisions in the bahasa Indonesia version and the English language version, the provisions in the bahasa Indonesia version shall prevail.

22. Waiver.

Lessor and Lessee agree to waive the applicability of Article 1266 of Indonesian Civil Code (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) to the extent a judicial award or a court pronouncement is required for the termination or cancellation of the intention to lease the Premises or the offering under this Letter.

23. Integral & Inseparable Part.

The Attachments of this Letter constitute an integral and inseparable part of this Letter.

21. Bahasa Yang Berlaku.

Surat ini dibuat dalam bahasa Indonesia dan bahasa Inggris. Bila ada perbedaan atau pertentangan antara suatu ketentuan dalam versi Bahasa Indonesia dan dalam versi bahasa Inggris, ketentuan dalam bahasa Indonesia yang berlaku.

22. Pengesampingan.

Lessor dan Lessee setuju untuk mengesampingkan keberlakuan Pasal 1266 Kitab Undang-undang Hukum Perdata sepanjang keputusan hakim atau pernyataan pengadilan diperlukan untuk pengakhiran atau pembatalan keinginan untuk menyewa Premises atau penawaran berdasarkan Surat ini.

23. Satu Kesatuan & Bagian Yang Tidak Terpisahkan.

Lampiran-lampiran dari Surat ini merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Surat ini.

RK

24. Counterparts.

This Letter is executed in two counterparts. Please confirm Lessee's agreement to the above by countersigning the attached duplicate of this Letter and returning it to Lessor at its address given in this Letter.

Hormat kami / *Yours truly*,

PT RAJAWALI ADIWISMA

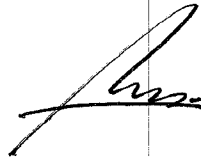
Nama / *Name*: S. Dodi Indraswanto
Jabatan / *Title*: Property Manager

24. Salinan.

Surat ini ditanda-tangani dalam dua salinan yang sama. Tolong dinyatakan persetujuan Lessee atas hal-hal yang disebut diatas dengan menanda-tangani salinan Surat ini yang dilampirkan pada Surat ini dan mengembalikannya kepada Lessor pada alamatnya yang diberikan dalam Surat ini.

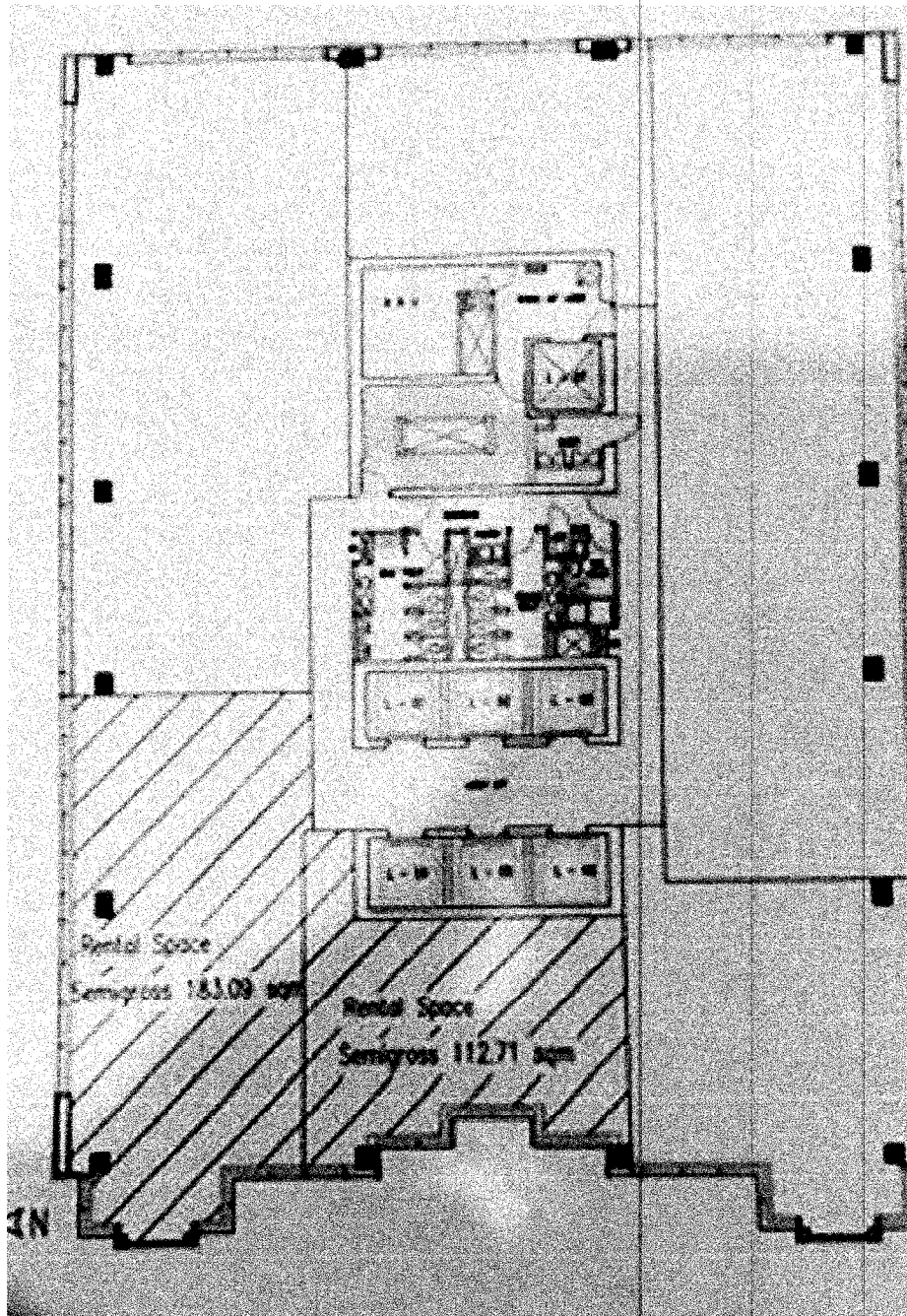
Diterima dan Disetujui oleh: / *Accepted and Agreed by*:

PT ARUPA CLOUD NUSANTARA



Nama / *Name*: Riza Alvin Adhitya
Jabatan / *Title*: Direktur
Tanggal / *Date*: 2 Juni 2021

LAY OUT
MENARA RAJAWALI – 22nd FLOOR (183.09 sqm)



VRK