VOUS PRÉSENTE

HILLS · ULUWATU, BALI

# Villa 8

3 chambres · 103 m² habitables · vue mer

**373 049 €** clé en main, leasehold de 31 ans prix au contrat : 7 647 496 259 IDR

ZORI Properties vous présente Hills en Belgique et vous accompagne en français, de la première question à la remise des clés.

LA SITUATION

# De Bruxelles *à Uluwatu.*

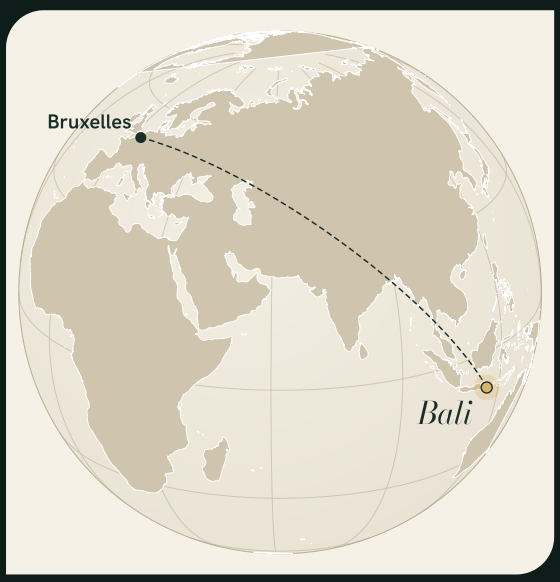
Bali est une île d'Indonésie, juste sous l'équateur, entre Java et Lombok. Hills se trouve au sud de l'île, sur les collines de Balangan, dans la péninsule d'Uluwatu, à une demi-heure de l'aéroport international.

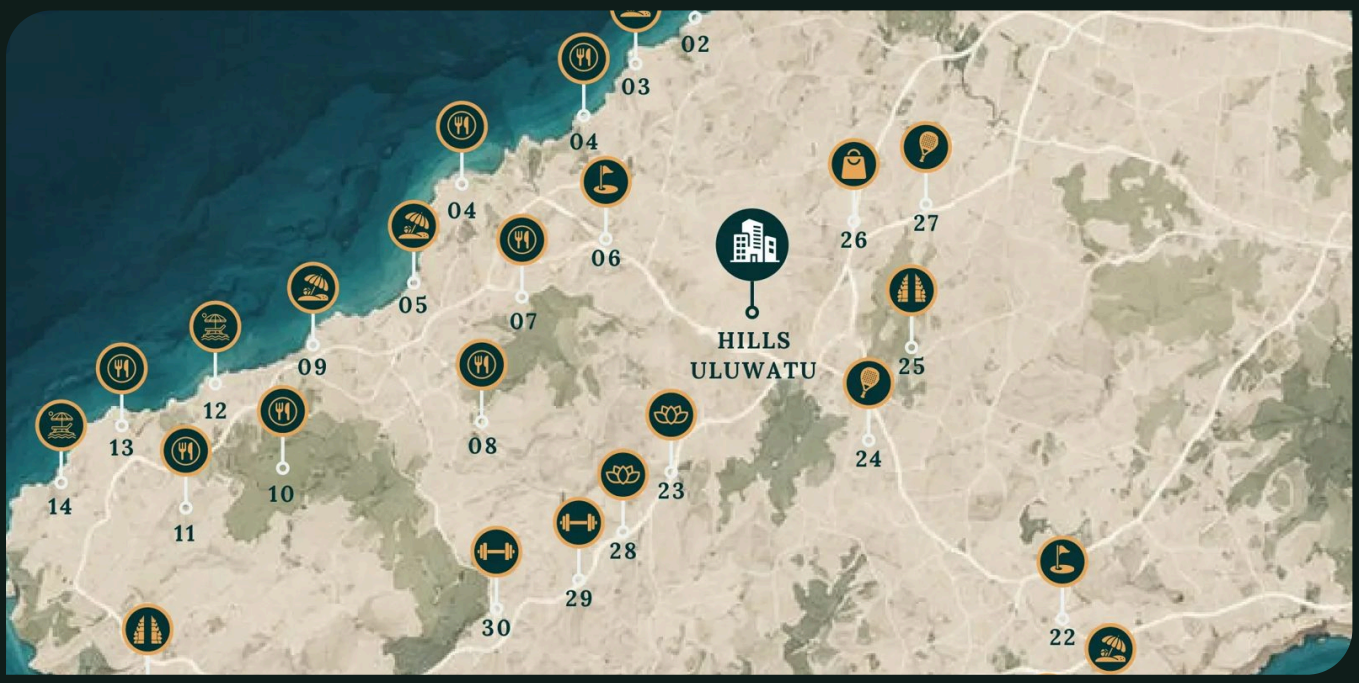
**12 200** *km*
de Bruxelles, à vol d'oiseau

**18** *h*
de voyage environ, avec une escale

**+6** *h*
de décalage en été, +7 h en hiver

**30** *min*
de l'aéroport international






Le domaine au centre de la péninsule d'Uluwatu, entre les plages de la côte ouest et le golf. Cartes non contractuelles ; contours : Natural Earth.

POURQUOI CETTE VILLA

# Le confort d'une grande villa. La rareté d'une vue mer.

Trois chambres, des volumes généreux et une ouverture sur l'horizon donnent à la villa 8 un positionnement naturellement premium au sein du domaine.

- Vue dégagée et vue mer
- Positionnement haut de gamme
- Idéale pour familles et groupes
- Prix à la nuit plus élevé
- Une clientèle premium

**3**
chambres

**3**
salles de bain

**103 m²**
habitables

**301 m²**
de terrain

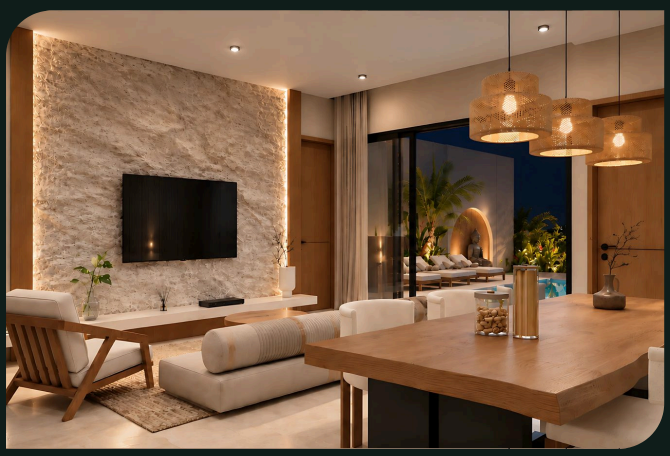
**31 ans**
de leasehold, prolongeable

**14 mois**
de construction environ

Piscine privée de 38 m² · Entièrement privée, sans mur mitoyen · livrée meublée et décorée

VISITE

# Villa 8, *pièce par pièce.*



Rendu d’architecte non contractuel. Cinq concepts d’intérieur au choix.

LE PRIX ET LES CHIFFRES

# Un prix clé en main, *des chiffres prudents.*

Investissement clé en main **373 049 €** au contrat : 7 647 496 259 IDR

Le prix comprend la création de votre société indonésienne (PT PMA), le terrain pour 31 ans avec les taxes d'achat (5 %) et les frais de notaire (1 %), la construction (conception, permis, villa, terrasse, piscine, végétation), le mobilier et la décoration.

## REVENUS LOCATIFS ESTIMÉS, SCÉNARIO PRUDENT

**67 %**
taux d'occupation retenu

**263 €**
prix moyen à la nuitée

**64 309 €**
chiffre d'affaires annuel, soit 17,2 % brut

Revenu net estimé, toutes charges réelles déduites **3 050 € / mois**
36 658 € par an, soit 9,8 % du prix

Après plateforme, gestion, personnel, entretien et rafraîchissement, comptabilité, taxes locales et impôt de la société.

Estimations non contractuelles, établies sur le scénario prudent du promoteur : taux d'occupation ramené selon la taille de la villa à 65 % (4 chambres), 67 % (3 chambres), 70 % (2 chambres) ou 72 % (1 chambre), dans le bas des fourchettes observées à Uluwatu (le promoteur retient jusqu'à 79 %), prix à la nuitée constant (aucune hausse supposée). Avant fiscalité personnelle dans votre pays de résidence et hors variation de change (les échéances et la gestion sont facturées en roupies). Le leasehold de 31 ans donne droit à l'usage et aux revenus de la villa pendant sa durée, prolongeable par négociation.

**Bon à savoir.** L'achat se fait en fonds propres : en Indonésie, les banques ne prêtent pas aux acquéreurs étrangers. Le paiement est échelonné sur la durée du chantier.

COMMENT ON DEVIENT PROPRIÉTAIRE

# De la réservation *aux premiers voyageurs.*

**Réservation : 10 000 €.** Ce premier versement comprend la création de votre société indonésienne (environ 2 000 €) et un acompte de 8 000 €.

**Société PT PMA.** Un étranger ne détient pas directement un terrain en Indonésie : l'achat passe par une société indonésienne à capitaux étrangers, créée à votre nom. C'est elle qui signe le leasehold et perçoit les revenus.

**Leasehold de 31 ans.** Un droit d'usage du terrain pour 30 ans plus l'année de construction, prolongeable par négociation avec le propriétaire du terrain.

## CONSTRUCTION : CINQ PAIEMENTS LIÉS AU CHANTIER

| 35 % | 25 % | 20 % | 15 % | 5 % |
|---|---|---|---|---|
| fondations et structure | élévation et toiture | équipements et piscine | finitions | remise des clés |

En cas de retard de livraison, le promoteur verse une indemnité d'un million de roupies par jour, soit environ 49 € au taux de change actuel.

## GARANTIES

Le promoteur construit sur l'île depuis des années : plus de 90 habitations sont déjà sorties de terre. À Bali, la garantie d'usage est souvent d'une année. Ici, chaque élément de votre villa est couvert selon sa nature, et la structure l'est pour dix ans.

Assurance incendie, vandalisme et catastrophes naturelles auprès d'Allianz Indonesia, avec un interlocuteur francophone ; remboursement calculé sur la valeur résiduelle du projet.

## LOCATION

La gestion locative du promoteur s'occupe de tout pour 15 % du chiffre d'affaires : annonces, prix, messages, arrivées, ménage et entretien, avec un tableau de bord et un rapport mensuel.

QUI FAIT QUOI

# Un seul interlocuteur, *en Belgique.*

**ZORI Properties** présente Hills en Belgique. Nous avons choisi ce projet, nous vous le présentons et nous vous accompagnons à chaque étape, en français : rencontres, documents, réservation, suivi du chantier, mise en location.

**Le promoteur**, établi à Bali, conçoit, construit, garantit et gère les villas. Les contrats sont signés directement avec lui ; vos questions, elles, passent par nous.

PARLONS DE VOTRE PROJET

**Timé Falconi**
ZORI Properties · +32 490 56 05 60 · office@zori.immo

Rencontres en Belgique ou en visioconférence : zori.immo/rencontres

Le projet, les villas disponibles et le plan du domaine : zori.immo/ailleurs

Informations non contractuelles, établies sur la base des documents du promoteur. Les contrats sont signés avec le promoteur. Prix et disponibilités au 19/10/2026, susceptibles d'évoluer ; sauf indication contraire, les prix sont fixés au contrat en roupies indonésiennes, comme les échéances et les factures : le montant en euros est indicatif (20 500 IDR pour 1 €) et le montant payé varie avec le taux de change. Les revenus présentés sont des estimations prudentes, non garanties, avant fiscalité personnelle : parlez-en à votre conseiller fiscal. Visuels : rendus d'architecte non contractuels.

ZORI Properties · agents immobiliers intermédiaires agréés IPI n° 519.560 et 517.785 (Belgique).