



ZORI

VOUS PRÉSENTE

PROPERTIES



HILLS · ULUWATU, BALI

Villa 14

2 chambres · 82 m² habitables

242003 €

clé en main, leasehold de 31 ans

prix au contrat : 4 961 061 000 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*

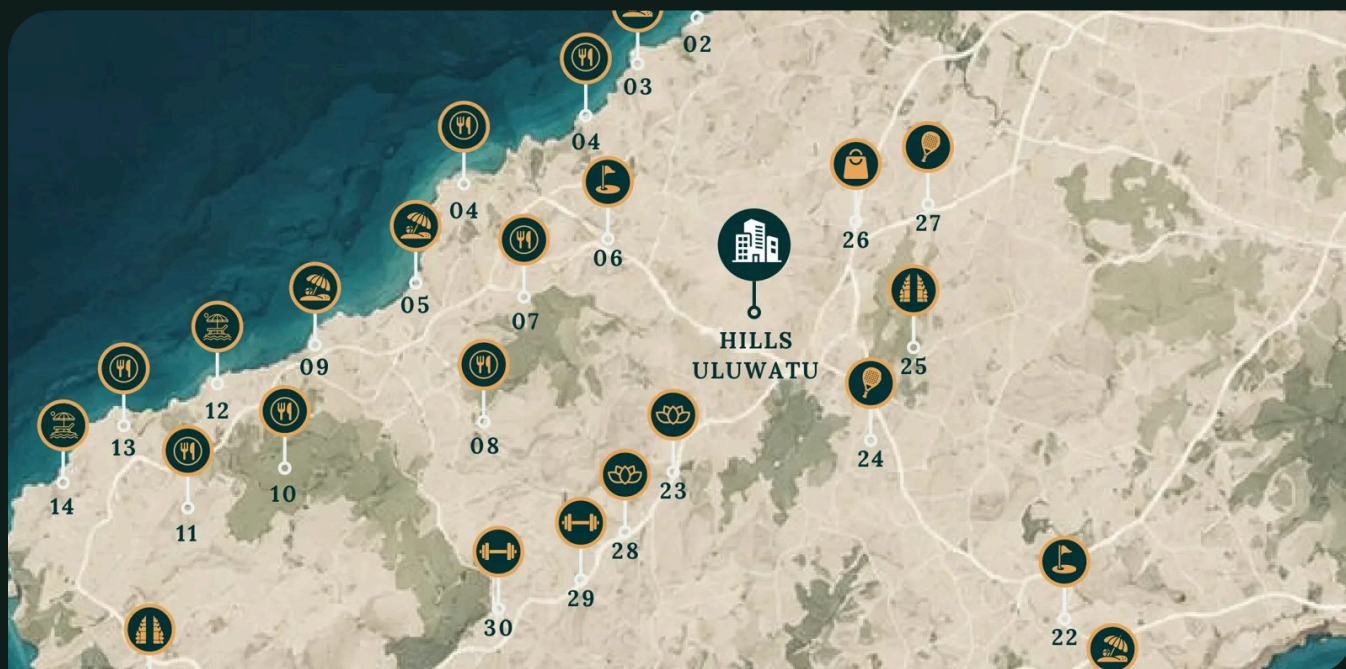
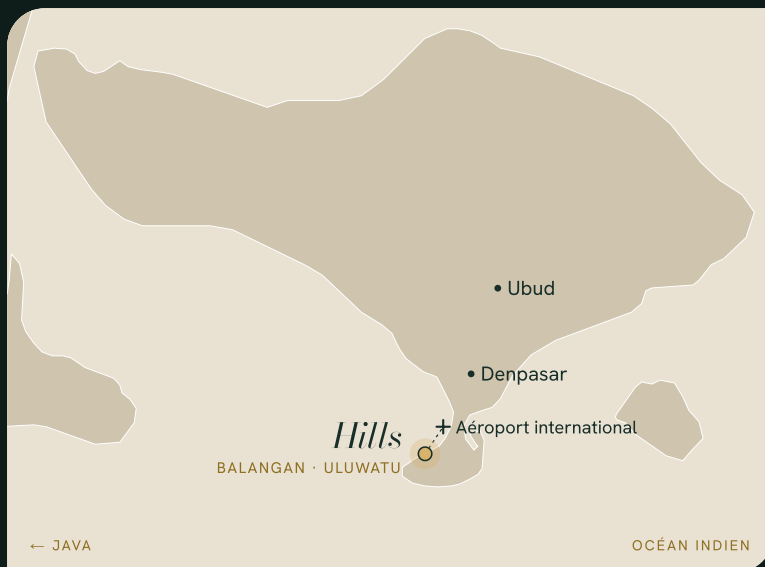
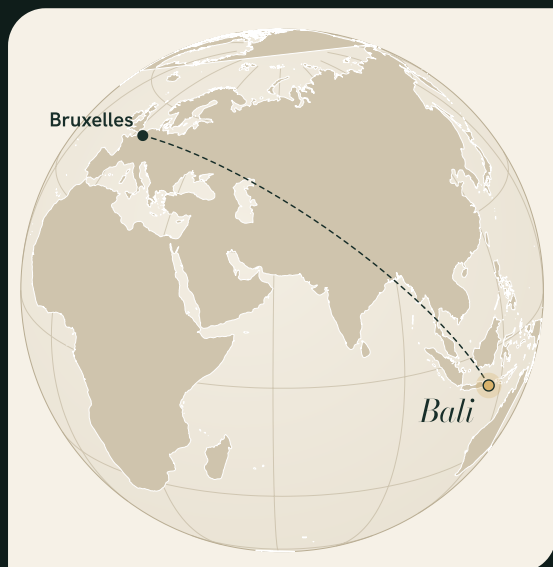
de voyage environ, avec une
escale

+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.

L'équilibre entre intimité, espace et polyvalence.

Un couple, une petite famille ou deux couples d'amis s'y sentent naturellement chez eux : un équilibre rare entre confort, capacité d'accueil et maîtrise de l'investissement.

- De deux à quatre voyageurs
- Un format polyvalent
- Une audience locative élargie
- L'équilibre entre budget et capacité d'accueil
- Une villa entièrement privée

2

chambres

2

salles de bain

82 m²

habitables

201 m²

de terrain

31 ans

de leasehold, prolongeable

14 mois

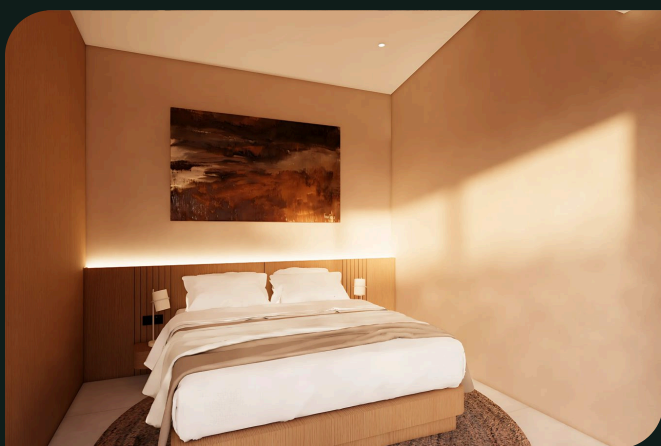
de construction environ

Piscine privée de 14 m² · Entièrement privée, sans mur mitoyen · livrée meublée et décorée



VISITE

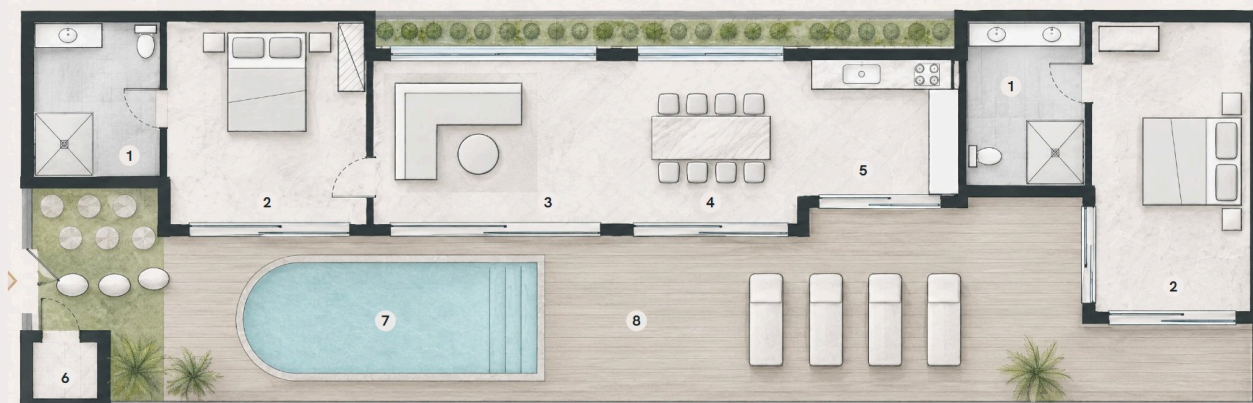
Villa 14, pièce par pièce.



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

LE PLAN

Villa 14, l'organisation des pièces.

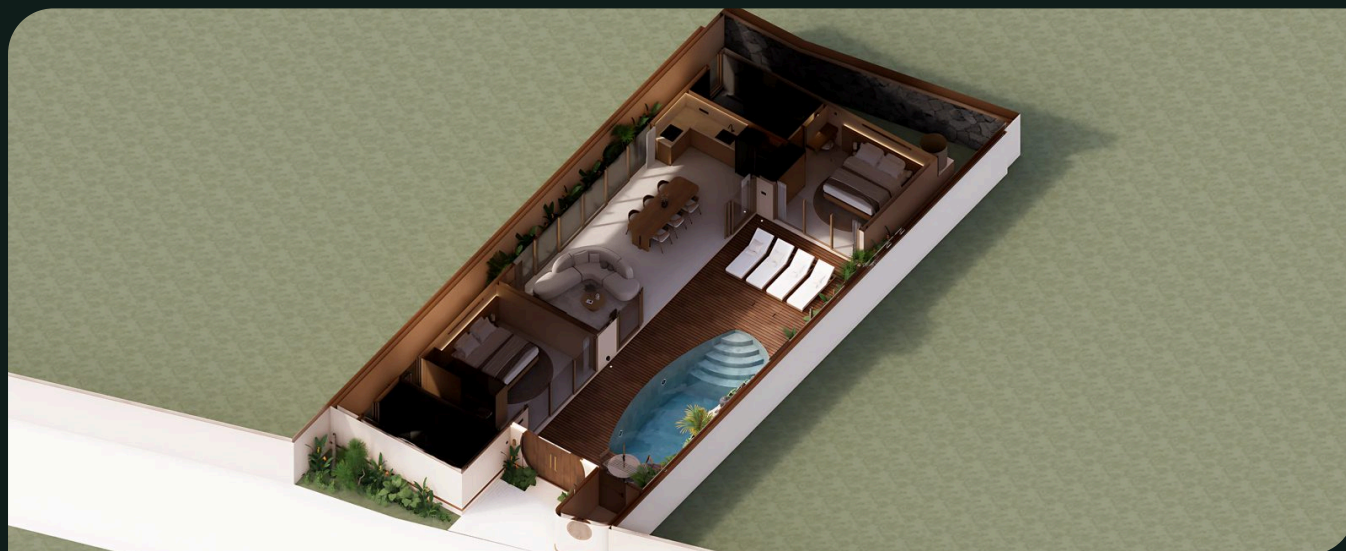


VILLA 14

2 chambres · 82 m² habitables · terrain 201 m² · piscine 14 m² · plan non coté et non contractuel

- | | |
|-------------------|--------------------|
| 1. Salle de bain | 5. Cuisine |
| 2. Chambre | 6. Local technique |
| 3. Séjour | 7. Piscine |
| 4. Salle à manger | 8. Terrasse |

L'organisation des pièces, telle qu'elle est prévue. Plan non coté et non contractuel.



La villa en vue d'ensemble, rendu d'architecte.

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

Investissement clé en main

242 003 €

au contrat : 4 961 061 000 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

70 %

taux d'occupation retenu

149 €

prix moyen à la nuitée

38 151 €

chiffre d'affaires annuel, soit 15,8 % brut

Revenu net estimé, toutes charges réelles déduites

20 958 € par an, soit 8,7 % du prix

1 750 € / mois

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.

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 %

fondations et structure

25 %

élévation et toiture

20 %

équipements et piscine

15 %

finitions

5 %

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.

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).