



ZORI
PROPERTIES

VOUS PRÉSENTE



HILLS · ULUWATU, BALI

Hills

Seize villas privées avec piscine, sur les collines de Balangan

à partir de

179 938 €

clé en main, leasehold de 31 ans

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

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*

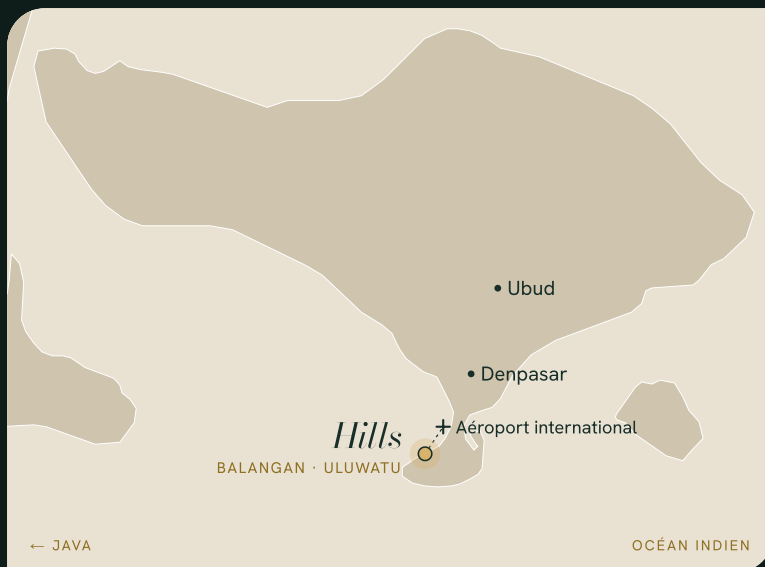
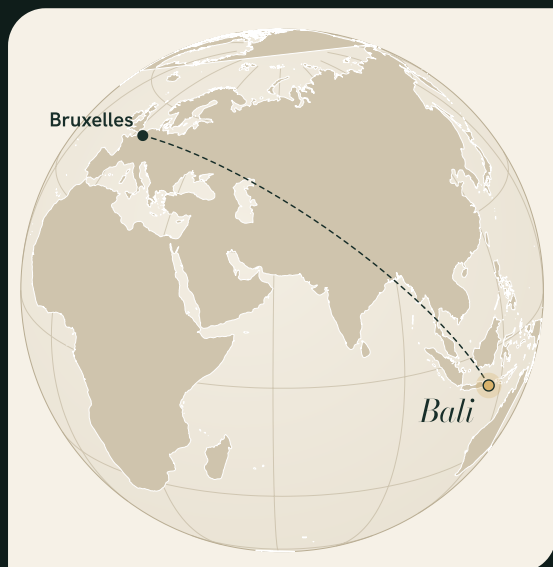
de voyage environ, avec une
escale

+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.



HILLS

ULUWATU

POSSÉDER BALI. AUTREMENT.

Une collection exclusive de villas privées, pensée pour conjuguer art de vivre, qualité de construction et valeur à long terme.

An aerial photograph of terraced rice fields in Bali, Indonesia, during the golden hour of sunset. The terraces are filled with lush green rice, and the warm sunlight creates a soft, golden glow across the entire scene. Palm trees and other tropical vegetation are visible on the edges of the terraces.

BALI

LÀ OÙ ART DE VIVRE ET INVESTISSEMENT SE RENCONTRENT.

Une destination mondialement désirée.
Un marché porté par une attractivité touristique durable.
Et un territoire où l'immobilier peut encore créer de véritables
opportunités.

POUR INVESTIR DANS L'IMMOBILIER AUTREMENT.

Plus qu'une destination. Une dynamique mondiale.

Bali réunit ce que peu de destinations parviennent à offrir simultanément : **une identité forte, une attractivité internationale, un art de vivre unique et une demande touristique soutenue.** C'est cette combinaison qui en fait aujourd'hui un territoire particulièrement observé par les investisseurs immobiliers.



16.3M

VISITEURS EN
2025

+11.25%

RENDEMENT LOCATIF
NET MOYEN
selon le promoteur

TOP 1

MEILLEURE
DESTINATION AU
MONDE EN 2026



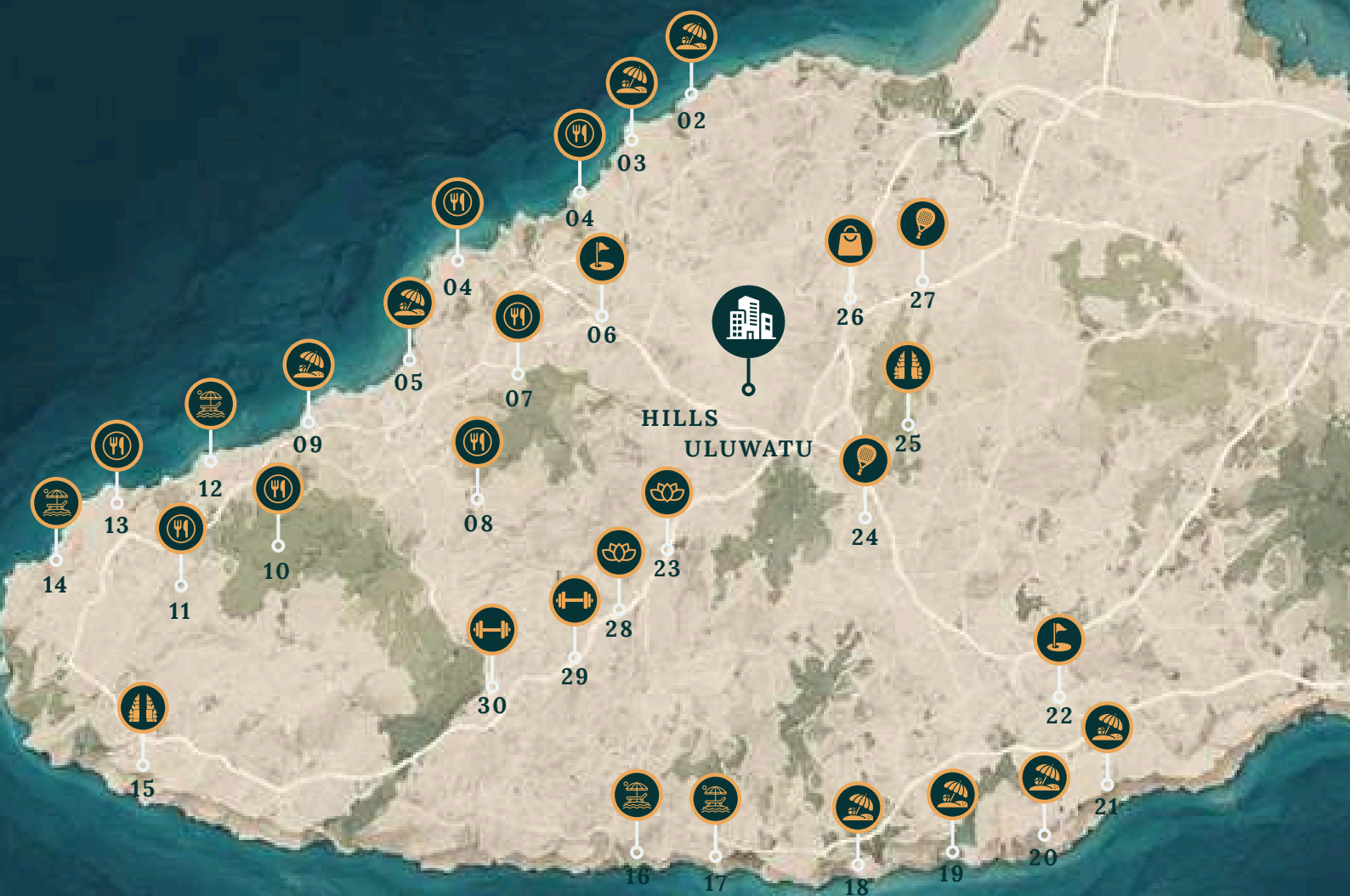


Bali connectée au monde.
62 destinations accessibles
en vols directs en 2026.

HILLS ULUWATU

AU CŒUR DU SUD DE BALI.

Plages. Golf. Restaurants. Beach clubs. Wellness. Aéroport.
Les expériences qui font d'Uluwatu une destination à part sont
à quelques minutes.



EMPLACEMENT PRIVILÉGIÉ

- | | | | | | |
|----|-----------------------|----|-------------------|----|-----------------------------|
| 01 | International Airport | 11 | ULU Garden | 21 | Gunung Payung |
| 02 | Balangan Beach | 12 | ULU Cliff | 22 | Pandawa Golf & Country Club |
| 03 | Dreamland Beach | 13 | Teja Uluwatu | 23 | Zahra Spa |
| 04 | El Kabron | 14 | Single Fin | 24 | Kanana Padel Club |
| 05 | Bingin Beach | 15 | Uluwatu Temple | 25 | Garuda Wisnu Kencana |
| 06 | New Kuta Golf | 16 | Savaya Bali | 26 | Sidewalk Jimbaran Bali |
| 07 | Gosseberry French | 17 | Sunday Beach Club | 27 | Casa Padel Bali |
| 08 | Tsune Japanese | 18 | Melasti Beach | 28 | Hideway Wellness Bali |
| | Padang padang Beach | | Greenbowl Beach | | RAW Gym Bali |
| | AVLI Uluwatu | | Pandawa Beach | | Lifetime Fitness Bali |

Un projet. Une équipe. Une exigence.

DE LA VISION À LA VALEUR DURABLE

01 CONCEPTION



Créer une villa désirable et cohérente avec son environnement.

02 CONSTRUCTION



Transformer la vision en réalité avec une exécution rigoureuse.

03 CONTRÔLE & GARANTIES



Contrôler ce qui se voit. Et surtout ce qui ne se voit pas.

04 LIVRAISON



Vous remettre une villa prête à vivre et à exploiter.

05 GESTION



Continuer à préserver l'expérience, l'actif et sa performance.

DU PREMIER TRAIT DE CRAYON AU PREMIER VOYAGEUR..



CONSTRUCTION HAUT DE GAMME

Des matériaux de haute qualité et un savoir-faire maîtrisé.



GARANTIES JUSQU'À 10 ANS

Pour aborder les années à venir en toute sérénité.



ACCOMPAGNEMENT DE A À Z

Des démarches administratives à la remise des clés, et bien au-delà.



GESTION 100 %

Une seule équipe de confiance, pour une maîtrise complète de votre projet.

À BALI OU À 10 000 KM,
VOUS SAVEZ OÙ EN
EST VOTRE PROJET.

**CONSTRUIRE À DISTANCE NE
DEVRAIT JAMAIS SIGNIFIER
PERDRE LE CONTRÔLE.**

Nos équipes supervisent
l'avancement quotidiennement et
vous permettent de suivre les
principales étapes de votre
construction.



Encadrement par des chefs
de chantier francophone
expérimentés



Un suivi régulier avec vidéos



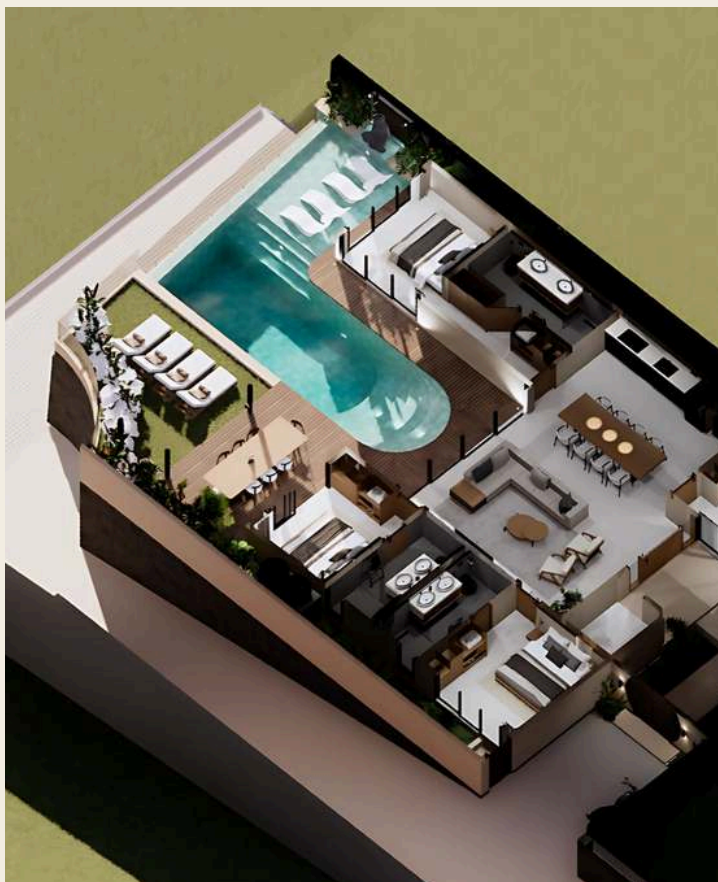
Garantie jusqu'à 10 ans



Livraison clé en main

**LA DISTANCE NE DOIT JAMAIS
ÊTRE UNE ZONE D'OMBRE.**

HILLS ULUWATU



VOUS SAVEZ CE QUE VOUS ACHETEZ.
NOUS SAVONS CE QUE NOUS DEVONS
LIVRER.

01



Terrain sélectionné
et sécurisé

02



Architecture et
plans finalisés

03



Rendus 3D
disponibles

04



Budget de
construction établi

05



Planning de
réalisation défini



VOUS CHOISISSEZ LE PROJET. NOUS ORCHESTRONS LE RESTE.

NOTRE MÉTHODE D'ACCOMPAGNEMENT

De la conception à la réalisation, nous vous guidons à chaque étape pour construire une villa qui vous ressemble, dans le respect de votre budget, de vos besoins et de nos standards de qualité.



Choisir votre villa

Sélection de la configuration et de l'emplacement.



Sécuriser votre réservation

Un processus clair avant le lancement de la construction.

**PAS DE SOLUTION STANDARD.
UN INVESTISSEMENT QUI DOIT D'ABORD
Avoir DU SENS POUR VOUS.**

BALI

Pourquoi Investir à Balangan?

Parce que les meilleures opportunités immobilières ne se trouvent pas uniquement là où tout est déjà construit.

Elles se trouvent souvent là où désirabilité, accessibilité et développement commencent à se rencontrer.

Balangan réunit aujourd'hui ces trois dimensions.



3 MINUTES

DU CENTRE



10 MINUTES

DES PRINCIPALES PLAGES DE BALI



30 MINUTES

DE L'AÉROPORT

**PROCHE DE CE QUI COMPTE.
À L'ÉCART DE CE QUI DÉRANGE.**

BALANGAN LÀ OÙ LE SUD DE BALI CHANGE D'ÉCHELLE.

Entre plages emblématiques, infrastructures premium et développement touristique, Balangan bénéficie d'un positionnement rare : suffisamment proche des lieux recherchés d'Uluwatu, tout en conservant une véritable sensation d'espace.



10 MIN
Golf Kuta

12 MIN
Balangan Beach

18 MIN
Savaya

30 MIN
International Airport



UN ACCOMPAGNEMENT SUR MESURE

Un investissement haut de gamme

UNE VILLA NE DOIT PAS SEULEMENT ÊTRE BELLE
LE JOUR DE LA LIVRAISON.



UNE ARCHITECTURE DIFFÉRENCIANTE

Pour ne pas devenir
une annonce de plus.



STRATÉGIE ADAPTÉE À VOS OBJECTIFS

Usage personnel,
rendement et vision
patrimoniale.



UNE CONSTRUCTION PENSÉE POUR DURER

Parce que la vraie qualité
se juge avec le temps.



PERSONNALISATION MAÎTRISÉE

Pour créer un actif
reconnaisable.



L'ARCHITECTURE
CRÉE LE DÉSIR.

LE DÉSIR CRÉE LA
VALEUR.



PENSÉES POUR ÊTRE DÉSIRÉES AUJOURD'HUI. CONÇUES POUR LE RESTER DEMAIN.

Chaque villa HILLS crée son propre équilibre entre architecture, intimité, lumière et vie extérieure.



Des configurations
de 1 à 4
chambres.



Pas de mur
mitoyen.



Des vues océan
pour certaines
villas.



Construction
pensée pour le
climat balinais.

PARCE QU'UN BON INVESTISSEMENT DOIT D'ABORD ÊTRE UN
LIEU DANS LEQUEL ON A ENVIE DE VIVRE.

HILLS ULUWATU

CONCEPTS D'INTÉRIEUR

CINQ SIGNATURES INTÉRIEURES.

Une villa. Votre identité.

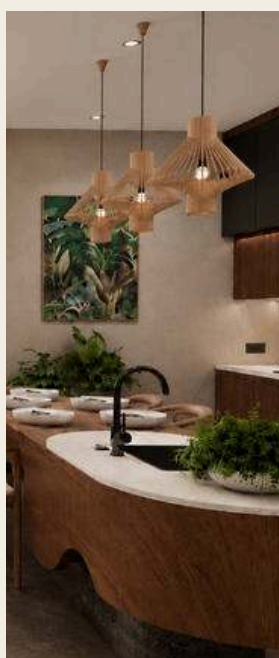
Parce que sur Airbnb, on se souvient d'un lieu avant de se souvenir de ses mètres carrés.



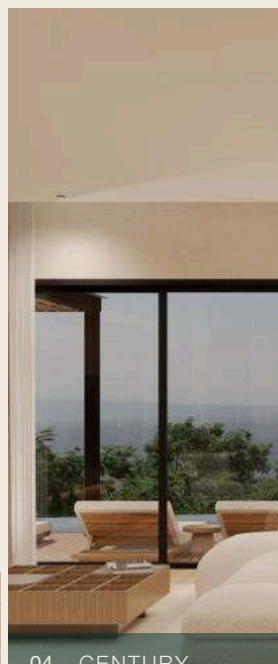
01 LIGHT JAPANDI



02 DARK JAPANDI



03 DARK TROPICAL



04 CENTURY
MODERN



05 MODERN
TROPICAL LUXURY



HILLS ULUWATU - VILLA 16

VILLA 1 CHAMBRE

L'ESSENTIEL.
SANS
COMPROMIS.



UNE VISION PLUS
EXCLUSIVE DE LA
PROPRIÉTÉ À BALI

INTIME
SEREIN
INTEMPOREL



143 m²
de terrain



50 m²
habitable



1
Chambre



1 Salle de
bain



31 ans de
leasehold

VILLA 16 - HILLS ULUWATU

Bien Plus Qu'une Villa.

UN LIEU OÙ SE SENTIR CHEZ SOI

Pensée pour les couples et les voyageurs en quête d'intimité, la Villa 16 concentre l'expérience HILLS dans un format parfaitement maîtrisé. Une chambre. Une piscine privée. Des espaces pensés pour deux. Et un niveau de finition qui ne traite jamais la petite surface comme un petit projet.

POURQUOI CHOISIR LA VILLA 16?

- ✓ Ticket d'entrée maîtrisé
- ✓ Format adapté aux couples
- ✓ Charges d'exploitation contenues
- ✓ Villa entièrement privée
- ✓ Paiement échelonné

HILLS ULUWATU - VILLA 14

Villa 2 Chambres

L'ÉQUILIBRE ENTRE INTIMITÉ, ESPACE ET POLYVALENCE.

DES ESPACES
DE VIE
D'EXCEPTION
À BALI

UNE VISION PLUS
EXCLUSIVE DE LA
PROPRIÉTÉ À BALI

INTIME
SEREIN
INTEMPOREL



201 m²
de terrain



82 m²
habitable



2
Chambres



2 Salle de
bains



31 ans de
leasehold

VILLA 14 - HILLS ULUWATU

Bien Plus Qu'une Villa.

2 CHAMBRES.
DAVANTAGE DE POSSIBILITÉS.

Pensée pour accueillir aussi naturellement un couple qu'une petite famille ou deux couples d'amis, la Villa 14 offre un équilibre particulièrement polyvalent entre confort, capacité d'accueil et maîtrise de l'investissement.

POURQUOI CHOISIR LA VILLA 14?

- ✓ 2 à 4 voyageurs
- ✓ Format polyvalent
- ✓ Audience locative élargie
- ✓ Équilibre investissement / capacité d'accueil
- ✓ Villa entièrement privée

HILLS ULUWATU - VILLA 12

Villa 3 Chambres

PENSÉE POUR PARTAGER BALI.

DES ESPACES
DE VIE
D'EXCEPTION
À BALI



UNE VISION PLUS
EXCLUSIVE DE LA
PROPRIÉTÉ À BALI

PLUS D'ESPACE
POUR
ACCUEILLIR.
TOUJOURS
AUTANT
D'INTIMITÉ.



237 m²
de terrain



96 m²
habitable



3
Chambres



3 Salle de
bains



31 ans de
leasehold

VILLA 12 - HILLS ULUWATU

Bien Plus Qu'une Villa.

PLUS D'ESPACE POUR ACCUEILLIR.
TOUJOURS AUTANT D'INTIMITÉ.

Avec trois chambres et une capacité pouvant atteindre six voyageurs, la Villa 12 a été pensée pour les séjours en famille ou entre amis, sans sacrifier la sensation d'espace ni l'intimité de chacun.

POURQUOI CHOISIR LA VILLA 12?

- ✓ Jusqu'à 6 voyageurs
- ✓ Adaptée aux familles et groupes
- ✓ Espaces généreux
- ✓ Prix moyen par séjour potentiellement supérieur
- ✓ Excellent coût par voyageur

HILLS ULUWATU - VILLA 9

Villa 3 Chambres Premium

QUAND LA VUE DEVIENT UNE PARTIE DE L'EXPÉRIENCE.

DES ESPACES
DE VIE
D'EXCEPTION
À BALI



UNE VISION PLUS
EXCLUSIVE DE LA
PROPRIÉTÉ À BALI

INTIME
SEREIN
INTEMPOREL



291 m²
de terrain



115 m²
habitable



3
Chambres



3 Salle de
bains



31 ans de
leasehold

VILLA 9 - HILLS ULUWATU

Bien Plus Qu'une Villa.

UNE VILLA TOURNÉE VERS L'HORIZON.

Volumes généreux, trois chambres et vues dégagées composent une villa pensée pour une clientèle recherchant plus qu'un simple hébergement : une véritable expérience de séjour.

POURQUOI CHOISIR LA VILLA 9 ?

- ✓ Vue dégagée
- ✓ Positionnement premium
- ✓ Idéale pour familles et groupes
- ✓ 3 chambres
- ✓ Excellent coût par voyageur

HILLS ULUWATU - VILLA 8

Villa 3 Chambres Premium

LE CONFORT D'UNE GRANDE VILLA. LA RARETÉ D'UNE VUE MER

DES ESPACES
DE VIE
D'EXCEPTION
À BALI



UNE VISION PLUS
EXCLUSIVE DE LA
PROPRIÉTÉ À BALI

INTIME
SEREN
INTEMPOREL



301 m²
de terrain



103 m²
habitable



3
Chambres



3 Salle de
bains



31 ans de
leasehold

VILLA 8 - HILLS ULUWATU

Bien Plus Qu'une Villa.

UNE ADRESSE PREMIUM,
PENSÉE POUR PRENDRE DE LA HAUTEUR

Trois chambres, des volumes généreux et une ouverture sur l'horizon donnent à la Villa 8 un positionnement naturellement premium.

POURQUOI CHOISIR LA VILLA 8 ?

- ✓ Vue dégagée et vue mer
- ✓ Positionnement haut de gamme
- ✓ Idéale pour familles et groupes
- ✓ Prix par nuit plus élevé
- ✓ Capacité à adresser une clientèle premium

HILLS ULUWATU - VILLA 4

Villa 3 Chambres Premium

DES VOLUMES GÉNÉREUX. UNE VUE QUI CHANGE TOUT.



DES ESPACES
DE VIE
D'EXCEPTION
À BALI



UNE VISION PLUS
EXCLUSIVE DE LA
PROPRIÉTÉ À BALI

INTIME
SEREIN
INTEMPOREL



289 m²
de terrain



115 m²
habitable



3
Chambres



3 Salle de
bains



31 ans de
leasehold

VILLA 4 - HILLS ULUWATU

Bien Plus Qu'une Villa.

L'ESPACE POUR RECEVOIR.
L'INTIMITÉ POUR PROFITER.

Avec trois chambres, des volumes généreux et des vues ouvertes jusqu'à l'océan, la Villa 4 a été pensée pour accueillir confortablement familles et groupes tout en conservant une véritable sensation d'intimité.

POURQUOI CHOISIR LA VILLA 4 ?

- ✓ Vue dégagée et vue mer
- ✓ Positionnement haut de gamme
- ✓ Idéale pour familles et groupes
- ✓ Prix par nuit plus élevé
- ✓ Excellent coût par voyageur

HILLS ULUWATU - VILLA 3

Villa 4 Chambres Premium

QUATRE CHAMBRES. UNE AUTRE DIMENSION DE BALI.

DES ESPACES
DE VIE
D'EXCEPTION
À BALI



UNE VISION PLUS
EXCLUSIVE DE LA
PROPRIÉTÉ À BALI

INTIME
SEREN
INTEMPOREL



328 m²
de terrain



129 m²
habitable



4
Chambres



4 Salle de
bains



31 ans de
leasehold

VILLA 3 - HILLS ULUWATU

Bien Plus Qu'une Villa.

UN FORMAT RARE,
PENSÉ POUR LES SÉJOURS QUI RÉUNISSENT

Quatre chambres, de vastes espaces et une vue panoramique sur l'océan : la Villa 3 s'adresse à une clientèle recherchant davantage de capacité sans renoncer à l'intimité ni au niveau d'expérience.

POURQUOI CHOISIR LA VILLA 3 ?

- ✓ Jusqu'à 8 voyageurs
- ✓ Clientèle internationale premium
- ✓ Idéale pour familles et groupes
- ✓ Vue mer
- ✓ Rareté du produit

GARANTIS

Construire est une promesse, garantir, c'est l'assumer.

Nous pouvons promettre une construction de qualité.

Nous préférons aussi vous expliquer comment elle est protégée dans le temps.



Une équipe expérimentée dédiée à la réussite de votre investissement



Supervision quotidienne des chantiers



Contrôle qualité permanent à chaque étape de la construction



Respect des standards



Un investissement sécurisé, aujourd'hui et pour les années à venir



CARE 1 GARANTIE 12 MOIS

- ✓ Étanchéité (Toitures, Terrasses, Salle de Bain, Piscine)
- ✓ Électricité, Plomberie
- ✓ Portes & fenêtres
- ✓ Revêtements de sols et murs
- ✓ Peintures & enduits
- ✓ Mobilier intégré
- ✓ Piscine
- ✓ Automatismes
- ✓ Motorisations
- ✓ Équipements électriques
- ✓ Appareils techniques

CARE 5 GARANTIE 5 ANS

- ✓ Climatiseurs DAIKIN
(Jusqu'à 5 ans de garantie constructeur sur les climatiseurs selon les modèles)
- ✓ Paloma
(5 ans sur les douchettes, et sur les mécanismes de bondes.)

CARE 10 GARANTIE 10 ANS

- ✓ Structure (Selon résultat étude de sol)
 - Fondations
 - Semelles
 - Colonnes porteuses
 - Poutres
 - Dalles béton
 - Ossature porteuse
 - Murs de soutènement
- ✓ Menuiseries UPVC
 - Les profils UPVC.
- ✓ Robinetterie PALOMA
 - Les fuites sur les robinetteries concernées.

ASSURANCE



Allianz Indonesia partenaire reconnu et francophone



Assurance incendie, vandalisme et catastrophes naturelles



Remboursement calculé sur la valeur résiduelle du projet





Vous possédez l'actif. Nous gérons l'opérationnel.

PROFITEZ DE VOTRE VILLA EN TOUTE SÉRÉNITÉ

UNE GESTION COMPLÈTE DE VOTRE VILLA, POUR VOTRE TRANQUILLITÉ ET CELLE DE VOS HÔTES.

Une villa gérée avec la même exigence que celle avec laquelle elle a été construite.

MISE EN MARCHÉ

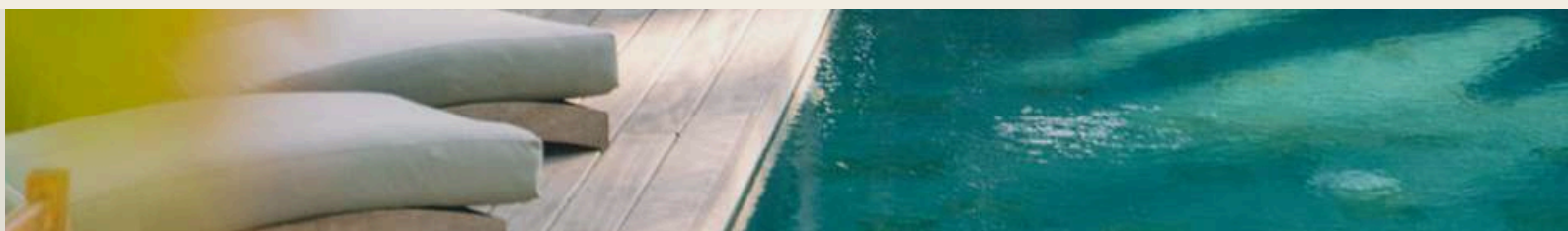
- ✓ Shooting professionnel
- ✓ Airbnb, Booking, Agoda
- ✓ Création et optimisation des annonces

GESTION LOCATIVE

- ✓ Tarification
- ✓ Messages voyageurs
- ✓ Check-in / check-out
- ✓ Ménage et entretien

PILOTAGE

- ✓ Rapport mensuel
- ✓ Détail des dépenses
- ✓ Suivi du chiffre d'affaires
- ✓ Tableau de bord propriétaire



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).