

DOSSIER DE PRÉSENTATION • BALI

Genesis Bali.

*De l'acquisition du terrain à la remise des clés:
votre villa d'exception à Bali, clé en main.*

TERRAIN • LÉGAL • ARCHITECTURE • CONSTRUCTION • AMEUBLEMENT

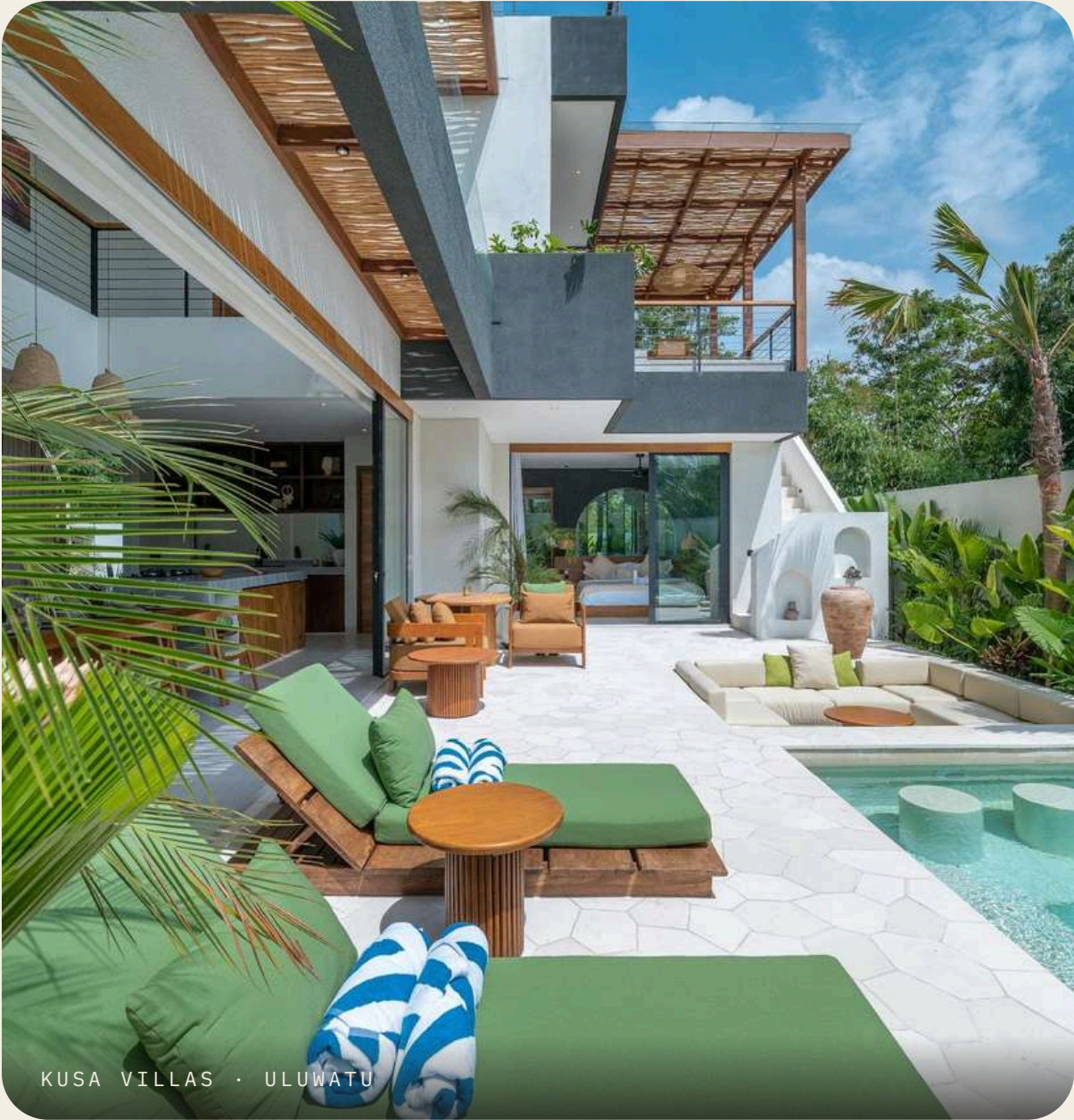
 GENESISBALI.CO



SOMMAIRE

Ce que nous *bâtissons ensemble.*

01	À propos de Genesis	Notre histoire
02	Pourquoi investir à Bali	Le marché
03	La différence Genesis	Notre promesse
04	Notre processus	6 étapes • 12-16 mois
05	Retour sur investissement	ROI jusqu'à 17%
06	Les meilleurs quartiers	5 emplacements
07	Nos réalisations	9 projets signature



KUSA VILLAS • ULUWATU

À PROPOS DE GENESIS

Notre offre, *notre expertise.*

Chez Genesis, nous prenons en charge chaque étape de votre projet immobilier à Bali: de l'acquisition du terrain et la mise en place légale jusqu'à la conception, la construction et l'aménagement intérieur. Un service tout compris qui garantit une expérience fluide et des villas entièrement personnalisées, résidence privée ou bien locatif à haut rendement.

Forts de nos expériences en finance corporative, en droit et en immobilier, nous allions rigueur financière et savoir-faire juridique pour relever les défis complexes et saisir chaque opportunité.

PROJETS SIGNATURE	9
VILLAS LIVRÉES ET EN COURS	20
CHAMBRES	50+
FONDATEURS	2 • à Bali à temps plein

À PROPOS DE GENESIS · L'ÉQUIPE

Les visages *derrière vos projets.*



Laurent Mailloux

CO-FONDATEUR · FINANCE ET INVESTISSEMENT

Établi à Bali à temps plein, Laurent structure chaque projet de la vision initiale à la première réservation: analyse financière, structuration du rendement, gestion des équipes locales. Il accompagne personnellement chaque client jusqu'à la remise des clés.



Charles-Étienne Desrochers

CO-FONDATEUR · LÉGAL ET OPÉRATIONS

Établi à Bali à temps plein, Charles-Étienne pilote tous les aspects légaux et opérationnels: PT PMA, due diligence foncière, permis de construire, conformité fiscale. Chaque investissement est structuré correctement dès le départ, sans zone grise.



Sicilia Tiki Septikasari

DIRECTRICE DES OPÉRATIONS

Née et élevée en Indonésie, plus de 7 ans d'expérience dans l'immobilier haut de gamme à Bali. Sicilia coordonne les fournisseurs, suit l'avancement des chantiers et veille à ce que chaque projet respecte les délais et le budget.

POURQUOI INVESTIR À BALI

Un marché *parmi les plus rentables au monde.*



7 M+

TOURISME EN ESSOR |

Plus de 7 millions de touristes internationaux en 2025, et 10 millions de visiteurs nationaux par an. Les villas haut de gamme à Canggu et Uluwatu atteignent **75 à 90%** d'occupation, générant **IDR 90 à 265 millions (≈ 5 000 à 15 000 \$US)** et plus par mois.



+8-13%

APPRÉCIATION PAR AN |

La valeur des propriétés augmente de 8 à 13% par an dans les zones clés, portée par la demande et la rareté des terrains. Les villas vue océan à Uluwatu ont gagné **30 à 50%** en cinq ans.

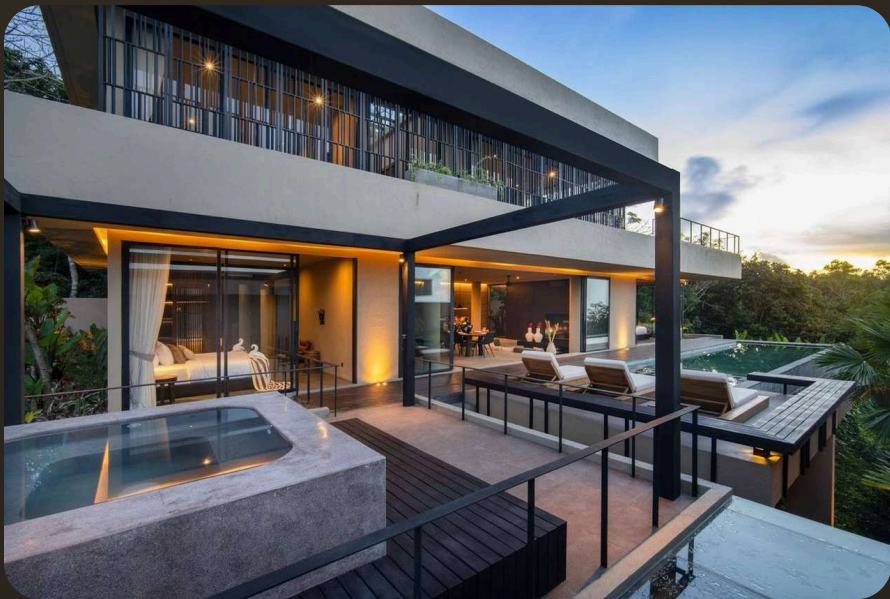


12-20%

RENDEMENT NET ANNUEL |

Des coûts de construction et d'exploitation inférieurs aux autres destinations et une forte demande locative: un rendement net de **12 à 20%** fait de Bali l'un des marchés les plus rentables au monde.

Ce qui nous *distingue.*



01

Qualité et innovation exceptionnelles

Design moderne, savoir-faire haut de gamme et souci du détail. Nous créons des villas d'exception sur mesure, conçues selon la vision unique de chaque client: durabilité, fonctionnalité et excellence esthétique. Nos designs novateurs établissent de nouvelles normes sur le marché.



02

Approche personnalisée

Nous limitons volontairement le nombre de projets pour garantir une implication totale et un soin maximal du détail. De la conception à la construction et à l'ameublement, chaque villa reflète la vision du client, pour un processus fluide et haut de gamme de bout en bout.



03

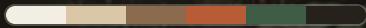
Expérience et résultats prouvés

Installés à Bali depuis plusieurs années, nous possédons une connaissance approfondie du marché. Avec des projets déjà livrés et d'autres en cours, nous mettons à profit notre expertise locale, nos relations dans l'industrie et notre expérience de terrain au service de nos clients.

NOTRE PROCESSUS

De A à Z.

Six étapes, de la première consultation à la remise des clés. Un seul interlocuteur, une exécution sans faille.



CHRONOLOGIE DU PROJET

Du premier échange *à la remise des clés.*

DURÉE TOTALE | 12 à 16 mois



Consultation *gratuite.*

Notre consultation gratuite est la première étape pour transformer votre vision en réalité. Nous prenons le temps de comprendre vos objectifs, votre budget, votre emplacement préféré et le type de projet souhaité, afin de proposer des recommandations parfaitement personnalisées.

Nous vous présentons notre processus complet de développement A à Z et vous guidons à travers le paysage immobilier de Bali: options de bail (leasehold), réglementation des zones et potentiel de rendement.

2

ÉTAPE 2 • SUR 6

Mise en place *légale*.

DURÉE | ————— | 2 semaines

Naviguer dans les lois immobilières de Bali peut être complexe pour les investisseurs étrangers. Genesis garantit un investissement sécurisé et pleinement conforme en prenant en charge tous les aspects légaux.

Les étrangers ne pouvant posséder de terrain en freehold, nous accompagnons la création d'une société PT PMA: licences, permis et conformité aux réglementations indonésiennes. Notre équipe juridique assure transparence et sécurité à long terme.



3

ÉTAPE 3 • SUR 6

Recherche de terrain *et* *vérification.*

DURÉE | ————— | 1 mois

Trouver le terrain parfait exige une expertise locale et des vérifications rigoureuses. Nous identifions des terrains à fort potentiel selon votre budget et vos objectifs, via notre réseau d'agents et de propriétaires de confiance.

Avant tout achat, nous réalisons une vérification complète: terrain sans litige, bien zoné et légalement autorisé au développement. Nous confirmons documents de propriété, certificats et droits de construction.



4

ÉTAPE 4 • SUR 6

Architecture *et design.*

DURÉE | ————— | 2 à 3 mois

Chaque villa doit trouver le parfait équilibre entre esthétique, fonctionnalité et valeur d'investissement. Notre architecte crée un design sur mesure qui reflète votre vision: moderne minimaliste, tropical contemporain ou balinais traditionnel.

De la conception initiale aux plans détaillés, nous optimisons l'espace, la lumière naturelle et la fluidité intérieur-extérieur, et prenons en charge toutes les autorisations nécessaires.



5

ÉTAPE 5 • SUR 6

Construction.

DURÉE | ————— | 10 à 12 mois

Un processus de construction fluide et efficace, livrant des villas de haute qualité dans le respect des délais et du budget. Artisans qualifiés, ingénieurs expérimentés et matériaux haut de gamme adaptés au climat balinais.

De la fondation aux finitions, nous supervisons chaque phase: contrôle qualité strict, transparence budgétaire, gestion du calendrier et rapports réguliers d'avancement, où que vous soyez dans le monde.



6

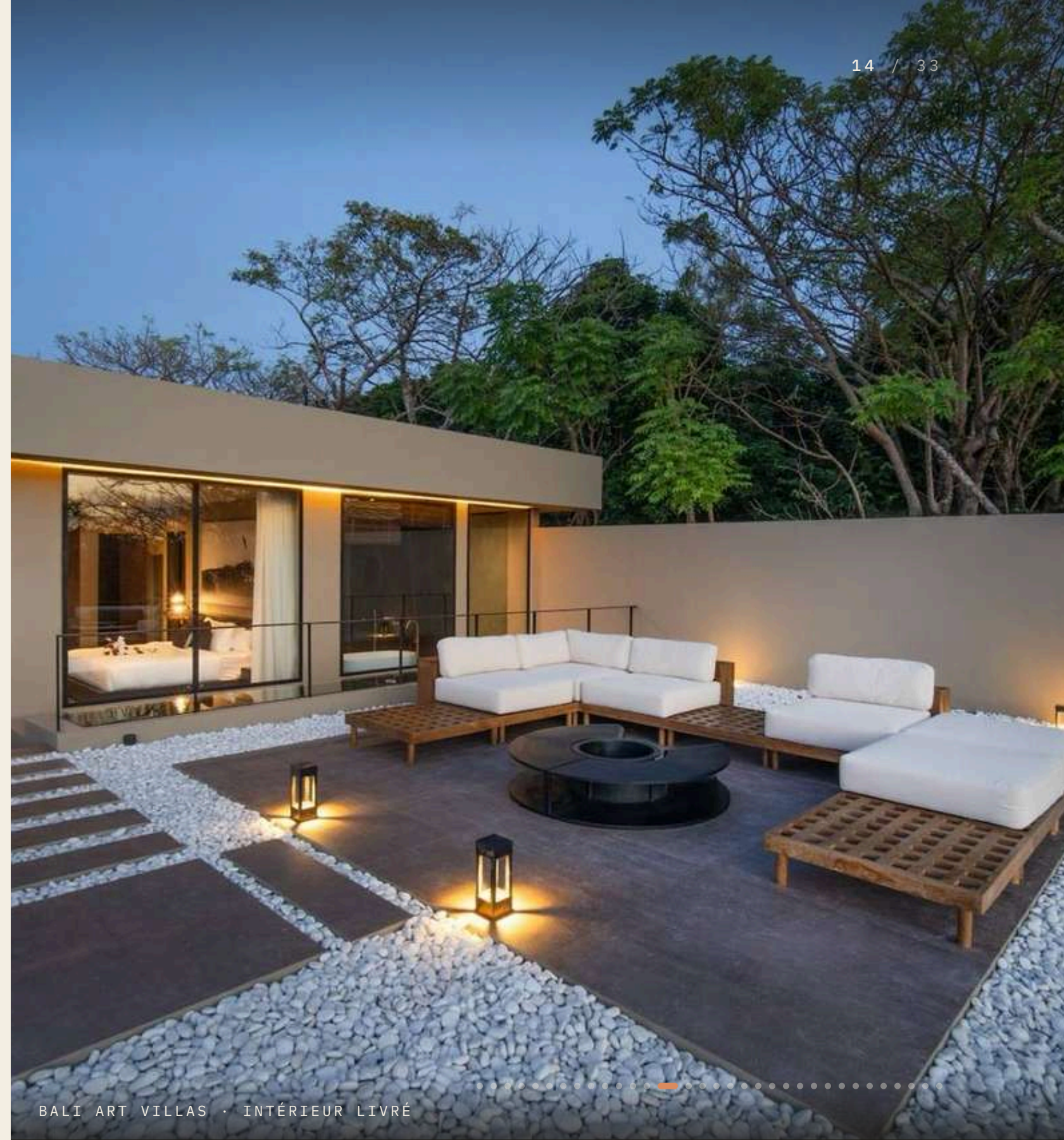
ÉTAPE 6 • SUR 6

Ameublement *et remise des clés.*

DURÉE | ————— | 2 semaines

Nous livrons une villa entièrement meublée, prête à emménager. Notre équipe de design d'intérieur sélectionne meubles, décors, électroménagers et finitions haut de gamme, en parfaite harmonie entre esthétique et praticité.

Au-delà de l'ameublement: inspections finales, contrôles qualité et autorisations administratives. Que vous souhaitiez y vivre, la louer ou la revendre, votre propriété est 100% prête à l'emploi.



RETOUR SUR INVESTISSEMENT

Exemple concret: *une villa 3 chambres à IDR 7,1 milliards (≈ 400 000 \$US).*

PESSIMISTE

Occupation 60% · IDR 6,2 M/nuit (≈ 350 \$)

IDR 61,9 M

REVENU NET MENSUEL (≈ 3 477 \$)

ROI ANNUEL | 10,4%

RETOUR | 9,6 ans

RÉALISTE

Occupation 75% · IDR 6,2 M/nuit (≈ 350 \$)

IDR 80,5 M

REVENU NET MENSUEL (≈ 4 525 \$)

ROI ANNUEL | 13,6%

RETOUR | 7,4 ans

OPTIMISTE

Occupation 90% · IDR 6,2 M/nuit (≈ 350 \$)

IDR 99,2 M

REVENU NET MENSUEL (≈ 5 575 \$)

ROI ANNUEL | 16,7%

RETOUR | 6,0 ans

LA RÈGLE DE RETOUR · ANNÉES AVANT RÉCUPÉRATION DU CAPITAL



Villa IDR 7,1 Md (≈ 400 000 \$US) · tarif moyen IDR 6,2 M/nuit (≈ 350 \$) · 1 \$US = 17 797 IDR · taxe locale de 10% appliquée au revenu net · gestion locative professionnelle incluse · calcul détaillé en annexe.

Le calcul, *ligne par ligne.*

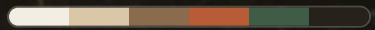
SCÉNARIO · MENSUEL (IDR)	PESSIMISTE	RÉALISTE	OPTIMISTE
Tarif moyen par nuit	IDR 6,2 M	IDR 6,2 M	IDR 6,2 M
Taux d'occupation	60%	75%	90%
Revenu brut mensuel	IDR 113,7 M	IDR 142,1 M	IDR 170,5 M
Commission OTA (15%)	-IDR 17,1 M	-IDR 21,3 M	-IDR 25,6 M
Frais de gestion (12%)	-IDR 13,7 M	-IDR 17,1 M	-IDR 20,5 M
Dépenses opérationnelles	-IDR 14,2 M	-IDR 14,2 M	-IDR 14,2 M
Revenu avant taxe	IDR 68,8 M	IDR 89,5 M	IDR 110,2 M
Taxe locale (10% du revenu net)	-IDR 6,9 M	-IDR 9 M	-IDR 11 M
Revenu net mensuel	IDR 61,9 M (≈ 3 477 \$)	IDR 80,5 M (≈ 4 525 \$)	IDR 99,2 M (≈ 5 575 \$)
ROI annuel · retour	10,4% · 9,6 ans	13,6% · 7,4 ans	16,7% · 6,0 ans

Villa 3 chambres à IDR 7,1 Md (≈ 400 000 \$US) · taxe locale de 10% calculée sur le revenu net des commissions et dépenses · hypothèses conservatrices basées sur les performances observées à Canggu et Uluwatu.

LES MEILLEURS QUARTIERS DE BALI

Où *construire.*

Cinq emplacements d'exception, chacun avec sa personnalité, son marché et son potentiel.



QUARTIER 01 / 05

Uluwatu

MEILLEURES PLAGES

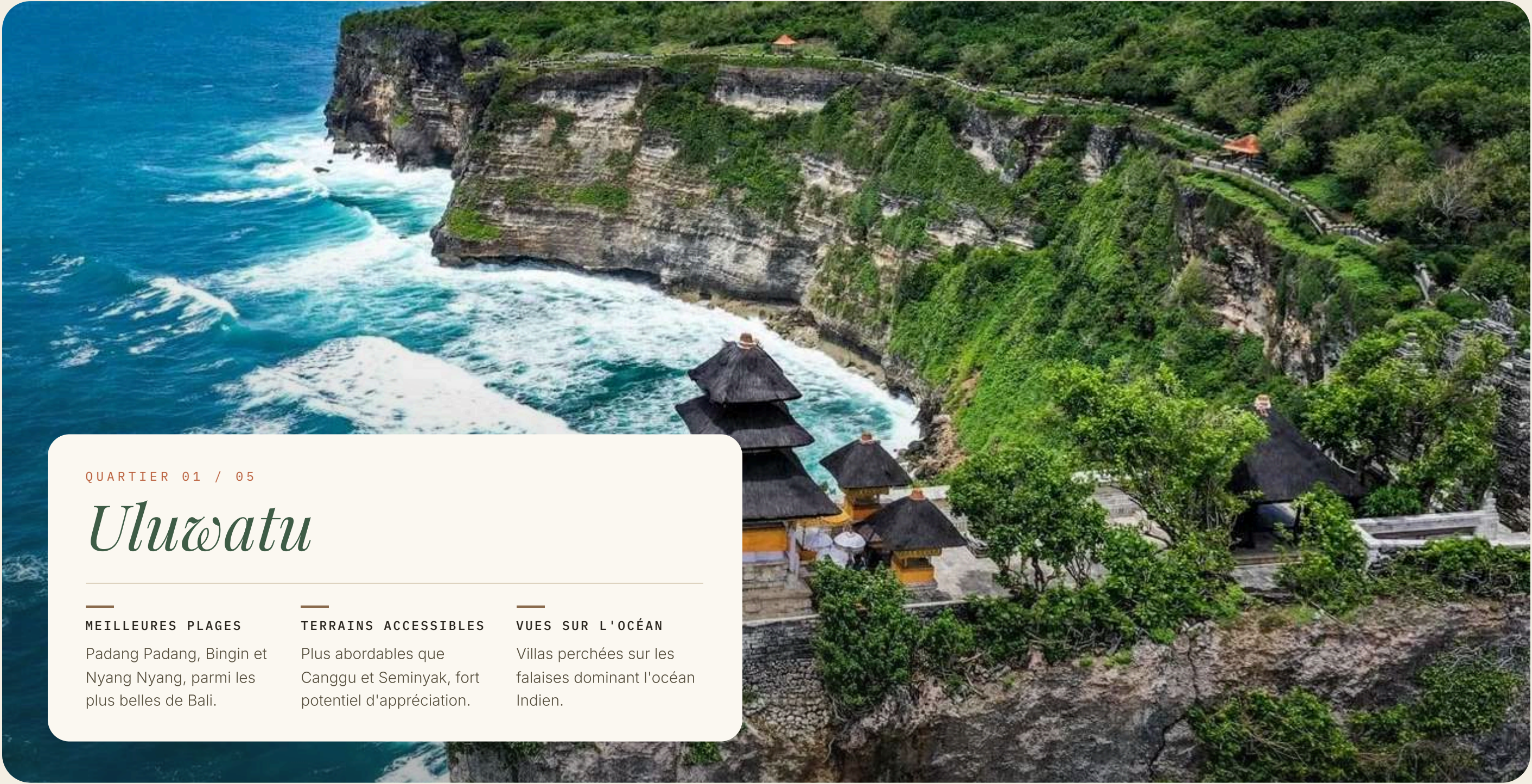
Padang Padang, Bingin et Nyang Nyang, parmi les plus belles de Bali.

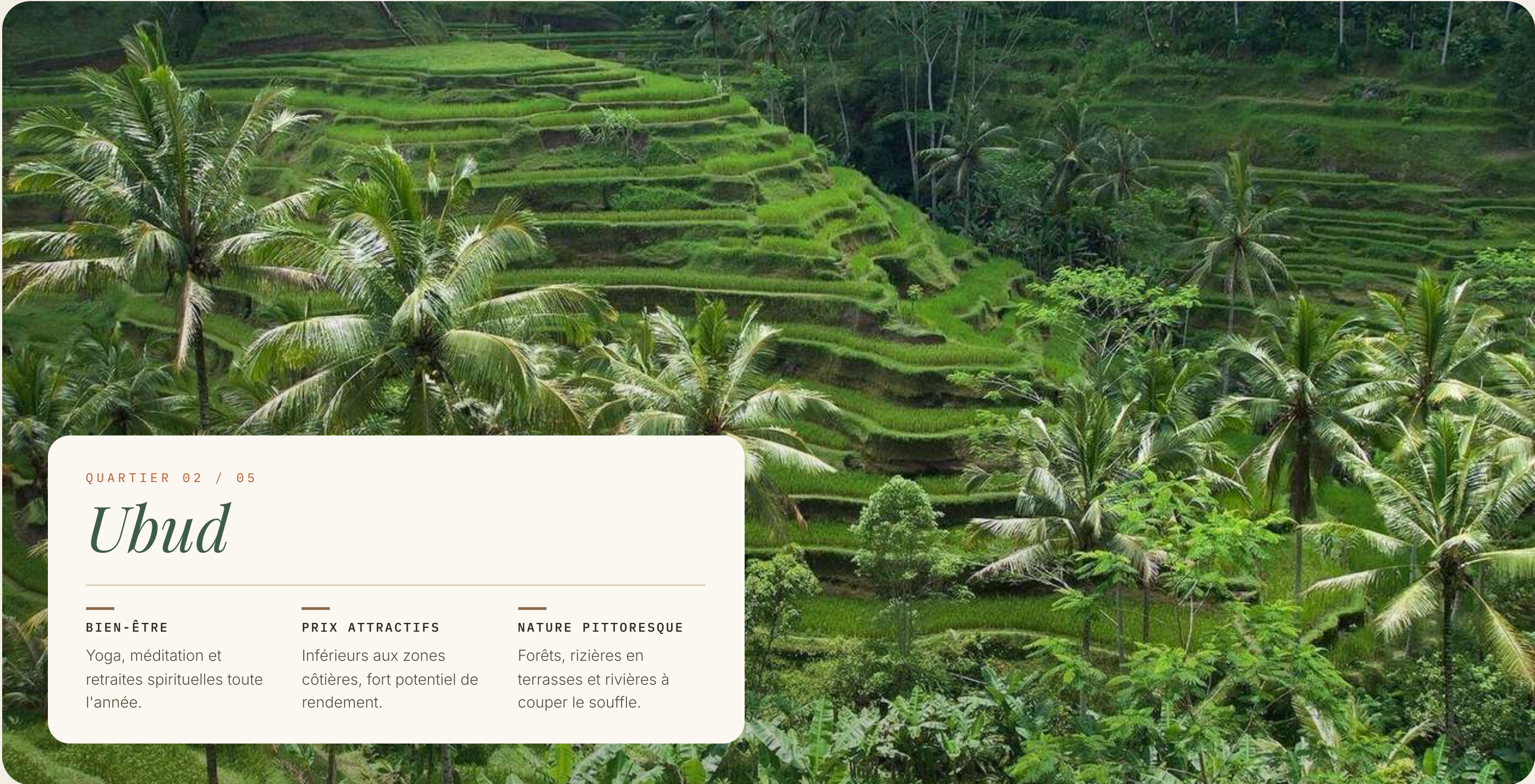
TERRAINS ACCESSIBLES

Plus abordables que Canggu et Seminyak, fort potentiel d'appréciation.

VUES SUR L'Océan

Villas perchées sur les falaises dominant l'océan Indien.





QUARTIER 02 / 05

Ubud

BIEN-ÊTRE

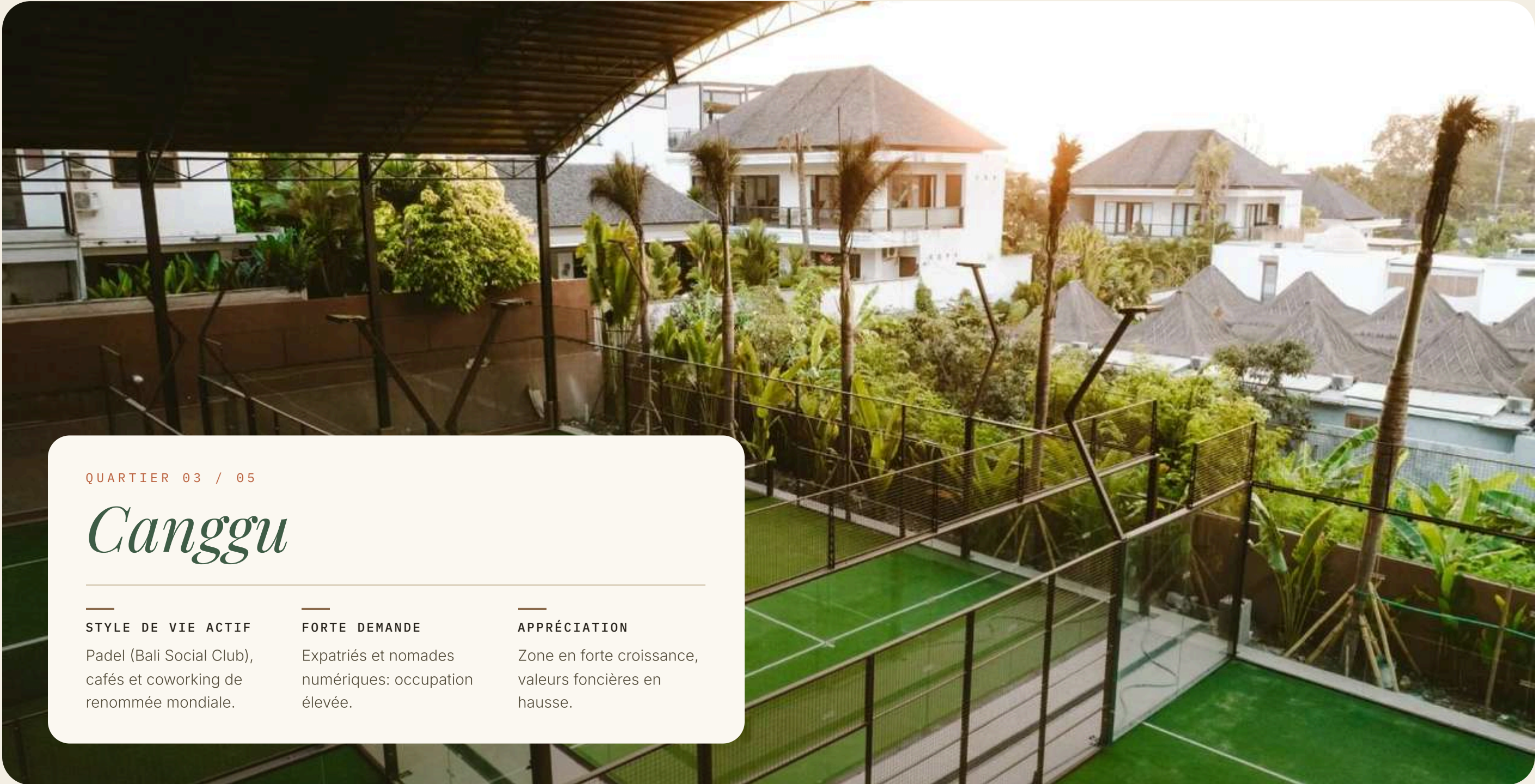
Yoga, méditation et retraites spirituelles toute l'année.

PRIX ATTRACTIFS

Inférieurs aux zones côtières, fort potentiel de rendement.

NATURE PITTORESQUE

Forêts, rizières en terrasses et rivières à couper le souffle.



QUARTIER 03 / 05

Canggu

STYLE DE VIE ACTIF

Padel (Bali Social Club),
cafés et coworking de
renommée mondiale.

FORTE DEMANDE

Expatriés et nomades
numériques: occupation
élevée.

APPRÉCIATION

Zone en forte croissance,
valeurs foncières en
hausse.

QUARTIER 04 / 05

Kedungu

BORD DE MER

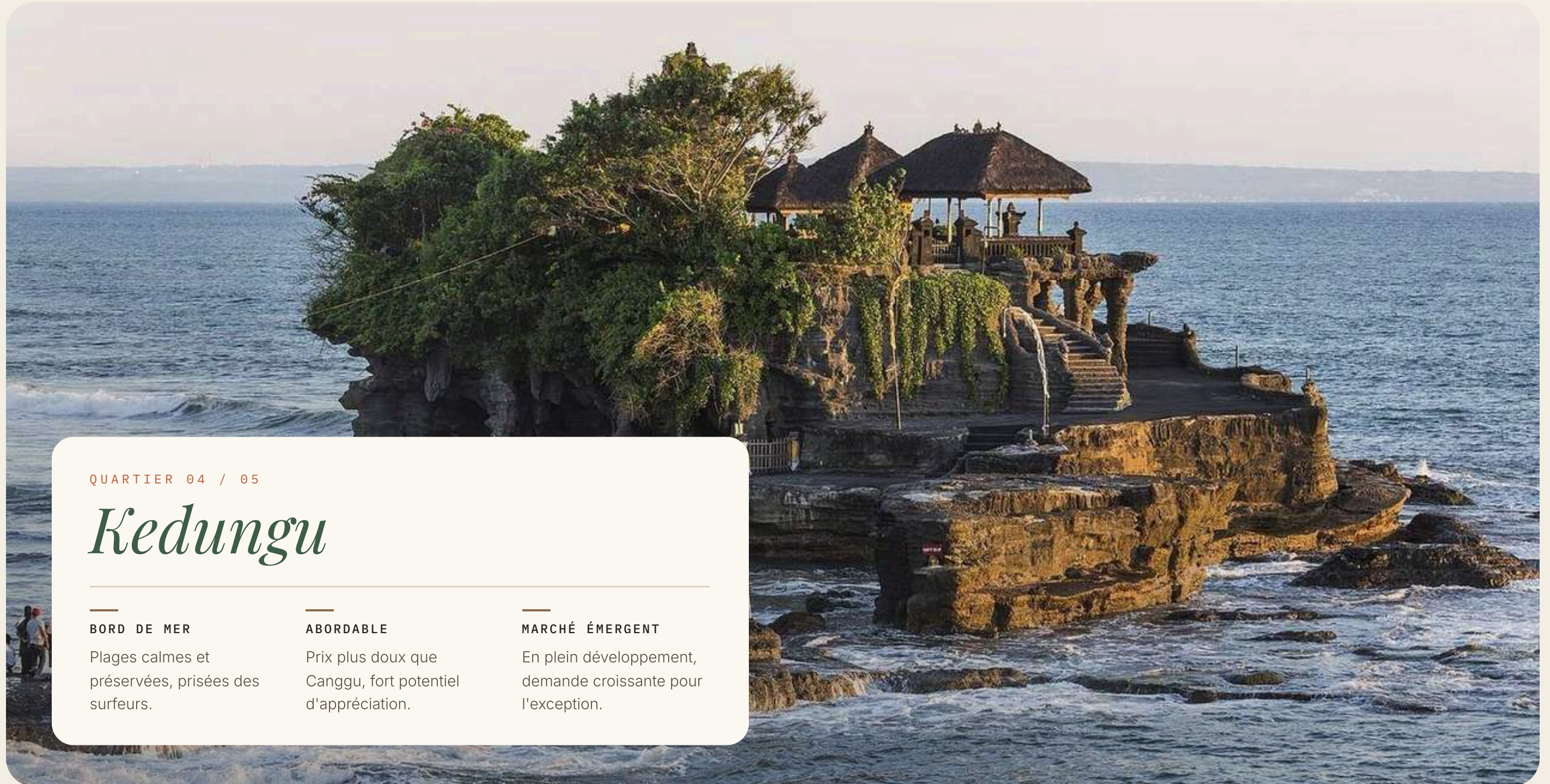
Plages calmes et préservées, prisées des surfeurs.

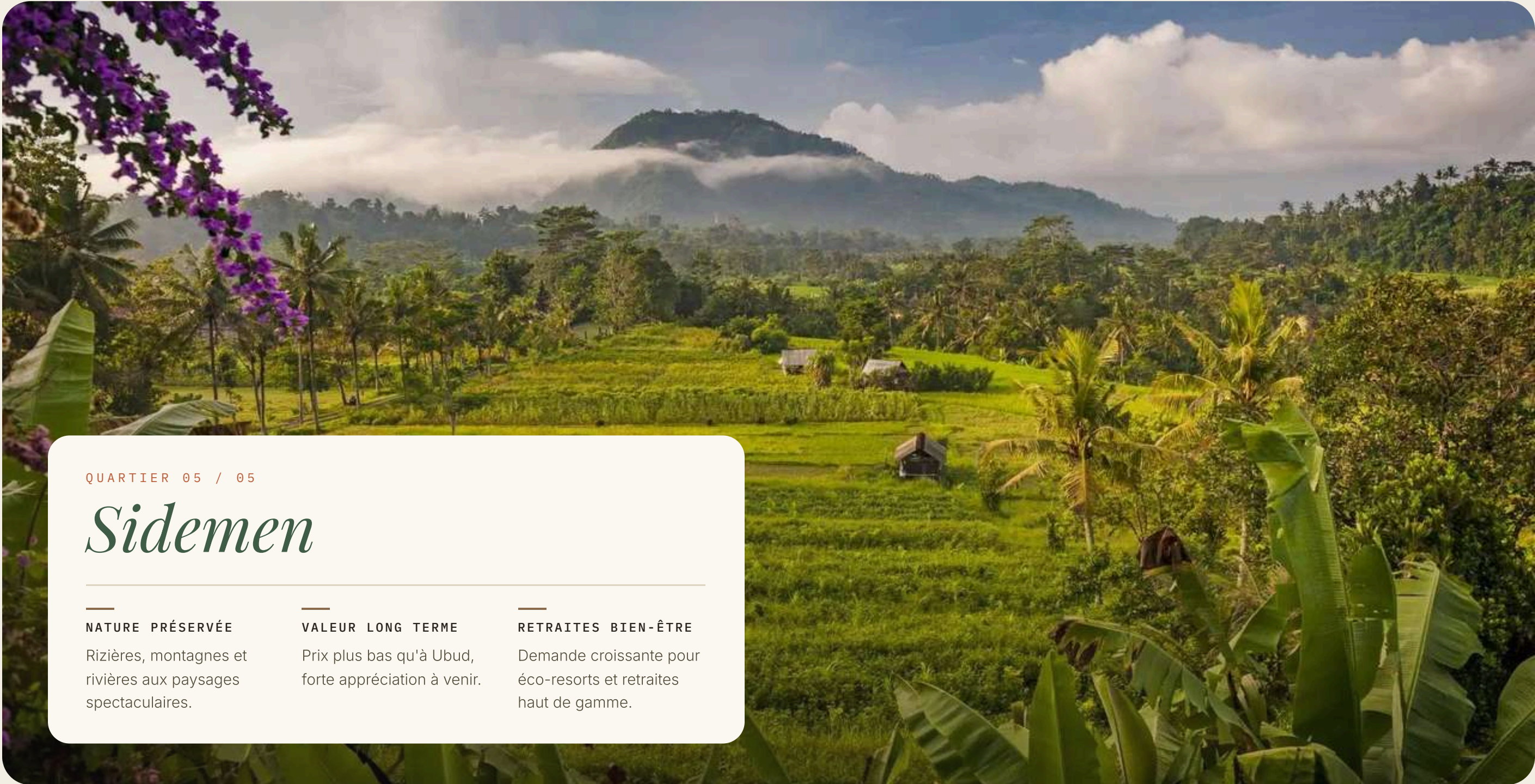
ABORDABLE

Prix plus doux que Canggu, fort potentiel d'appréciation.

MARCHÉ ÉMERGENT

En plein développement, demande croissante pour l'exception.





QUARTIER 05 / 05

Sidemen

NATURE PRÉSERVÉE

Rizières, montagnes et rivières aux paysages spectaculaires.

VALEUR LONG TERME

Prix plus bas qu'à Ubud, forte appréciation à venir.

RETRAITES BIEN-ÊTRE

Demande croissante pour éco-resorts et retraites haut de gamme.

NOS RÉALISATIONS

Neuf projets *signature.*

*De la villa intimiste aux résidences face à l'océan,
à Bali et à Lombok: la preuve par l'exemple.*





Cliffside *Villas.*

Uluwatu • livraison mai 2027

EN CONSTRUCTION

TERRAIN	1 760 m ²
CONSTRUCTION	1 300 m ²
PROGRAMME	2 villas • 12 ch.

Perché sur les falaises spectaculaires d'Uluwatu, notre réalisation la plus ambitieuse: deux villas tropicales modernes de 6 chambres, vues panoramiques sur l'océan Indien, rooftop, cinéma et spa. L'excellence Genesis dans un cadre naturel exceptionnel.



LA PISCINE FACE AUX PALMIERS



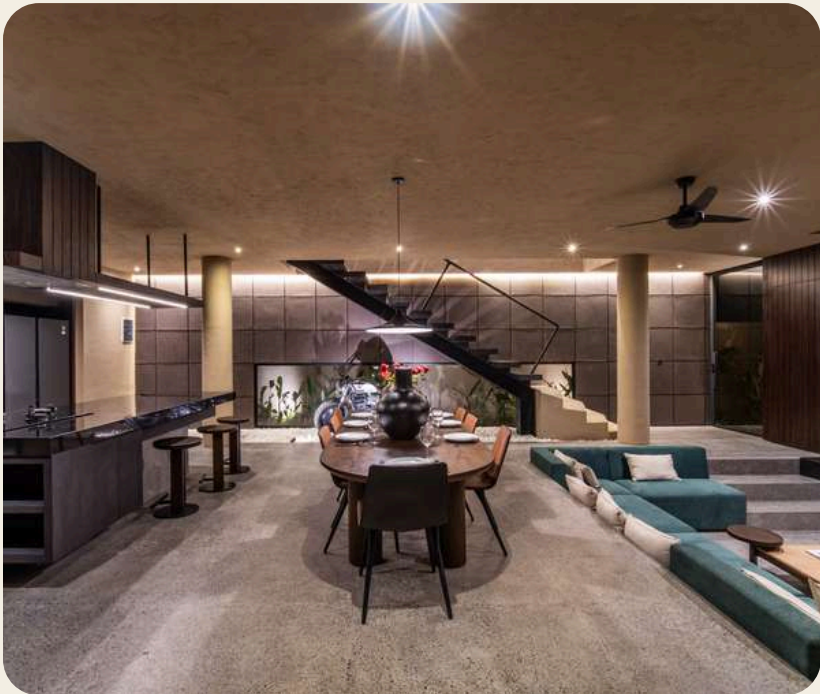
Villa *Lestari*.

Ubud • livrée mars 2024

LIVRÉE

TERRAIN		500 m ²
CONSTRUCTION		150 m ²
PROGRAMME		1 villa • 2 ch.

Une villa d'inspiration japonaise nichée au cœur de la jungle d'Ubud. Architecture minimaliste, matériaux naturels et harmonie intérieur-extérieur. Baies vitrées du sol au plafond, jardin zen et piscine privée: un havre de paix entouré par la nature.

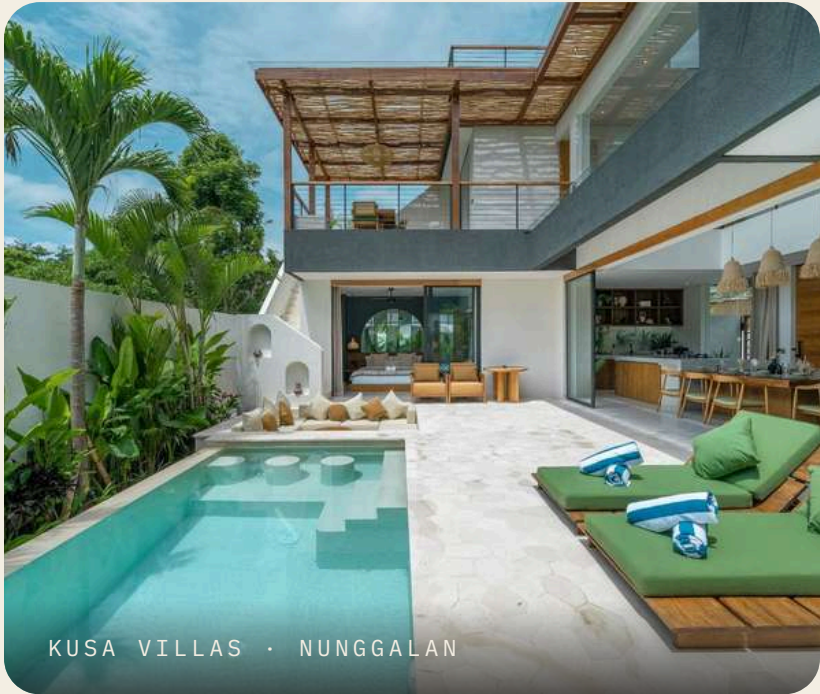


Bali Art *Villas.*

Uluwatu • livrées avril 2026 LIVRÉES

TERRAIN		1 500 m ²
CONSTRUCTION		1 300 m ²
PROGRAMME		4 villas • 12 ch.

Un mélange d'esthétique japonaise et de design minimaliste, vue panoramique sur l'océan. Lignes épurées et espaces ouverts en harmonie avec le paysage. Des intérieurs élégants aux jardins zen apaisants: élégance et sérénité, une évasion parfaite.



Kusa *Villas*.

Uluwatu · livrées janvier 2026

LIVRÉES

TERRAIN		1 000 m ²
CONSTRUCTION		740 m ²
PROGRAMME		3 villas · 9 ch.

Cachées dans la verdure luxuriante près de la plage de Nunggalan, une retraite moderne et minimaliste entourée par la beauté naturelle de Bali. Refuge paisible ou opportunité d'investissement haut de gamme: l'essence même du style de vie tropical moderne.



VILLA AMBISI · KEDUNGU



Villa *Ambisi.*

Kedungu · livrée août 2026

LIVRÉE

TERRAIN		200 m ²
CONSTRUCTION		150 m ²
PROGRAMME		1 villa · 2 ch.

Un projet intimiste dans le quartier prisé de Kedungu. Cette villa 2 chambres au style méditerranéen moderne allie élégance et fonctionnalité. Un investissement accessible à fort potentiel locatif dans l'une des zones les plus recherchées de Bali.



IMAGES DE SYNTHÈSE · EN CONSTRUCTION



Villa *Elyes*.

Samara Hills · Lombok

EN CONSTRUCTION

TERRAIN		1 037 m ²
CONSTRUCTION		275 m ²
PROGRAMME		1 villa · 3 ch.

Sur les collines de Samara au sud de Lombok, face à l'océan : une villa contemporaine de 3 chambres en béton et pierre naturelle, un escalier hélicoïdal sculpté et des espaces de vie ouverts sur la mer. Genesis Bali mène le projet de A à Z, de la conception à l'ameublement.



Villa *Alexandre.*

Uluwatu **EN DÉVELOPPEMENT**

TERRAIN | 461 m²

CONSTRUCTION | 350 m²

PROGRAMME | 1 villa · 4 ch.

Une villa contemporaine de 4 chambres à Uluwatu, conçue sur mesure pour son propriétaire : bois sombre, pierre naturelle et jardin sec paysager autour de la piscine, à quelques minutes des plus belles plages du Bukit.



IMAGES DE SYNTHÈSE DE L'ARCHITECTE



SENJA • *The Four.*

Domaine SENJA • sud de Lombok

EN DÉVELOPPEMENT

TERRAIN | ± 900 m²

CONSTRUCTION | ± 400 m²

PROGRAMME | 4 chambres en suite

Sur une crête face à l'océan, dans le domaine SENJA au sud de Lombok : une résidence de 4 chambres en suite avec piscine, toit-terrasse, salle de cinéma, sauna, jacuzzi et bain froid. Livrée clé en main et entièrement meublée.



SENJA • *The Six.*

Domaine SENJA • sud de Lombok

EN DÉVELOPPEMENT

TERRAIN | ± 1 200 m²

CONSTRUCTION | ± 580 m²

PROGRAMME | 6 chambres en suite

Une résidence de 6 chambres en suite dans le domaine SENJA : couloir de nage, cascade et terrasses face à l'océan, espace bien-être avec sauna, jacuzzi et bain froid. Livrée clé en main et entièrement meublée.

GENESIS BALI

RÉSERVEZ VOTRE CONSULTATION GRATUITE

Construisons ensemble.

Votre villa d'exception à Bali commence par un simple échange.



WHATSAPP

+62 812 9925 2822



COURRIEL

laurent@genesisbali.co



INSTAGRAM

@genesisbali.co



SITE WEB

genesisbali.co

