

GENESIS BALI

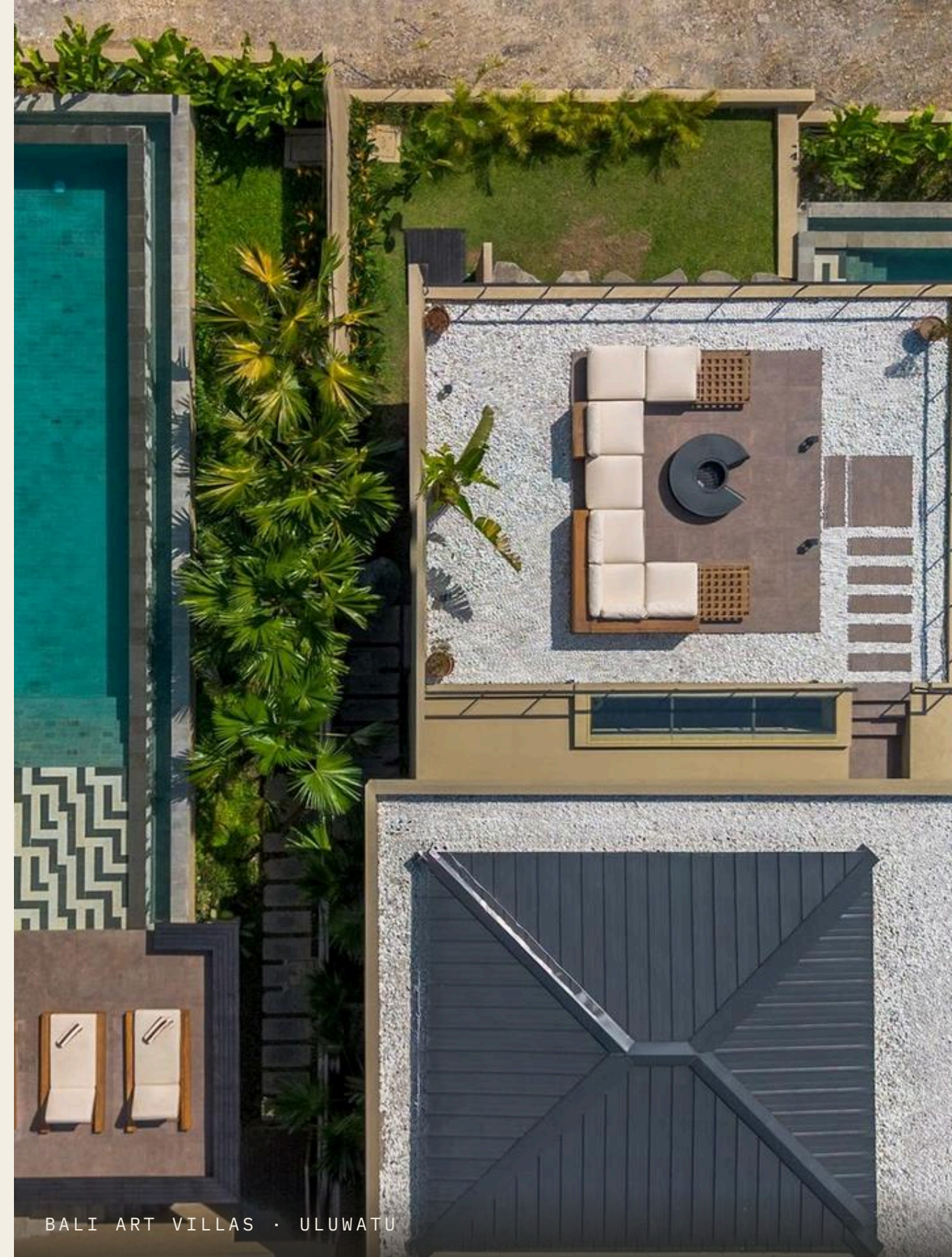
# Votre villa à Bali, *de A à Z.*

---

*Qui nous sommes, comment nous travaillons, ce qu'il faut savoir avant d'investir à Bali, et les villas que nous avons livrées et construisons aujourd'hui.*

TERRAIN • LÉGAL • ARCHITECTURE • CONSTRUCTION • AMEUBLEMENT

GENESISBALI.CO



SOMMAIRE

Ce que nous bâtissons *ensemble.*

|            |                                                                           |    |
|------------|---------------------------------------------------------------------------|----|
| <i>I</i>   | Genesis Bali<br>Qui nous sommes, l'équipe, notre différence               | 03 |
| <i>II</i>  | Notre méthode<br>6 étapes, 2 contrats, des paiements par étape            | 06 |
| <i>III</i> | Le guide de Bali<br>Zones, zonage, titres, prix, rendement, fiscalité     | 13 |
| <i>IV</i>  | Nos réalisations<br>9 projets livrés, en construction et en développement | 26 |

Montants en IDR d'abord, équivalent en dollars US entre parenthèses au taux xe.com du 11 octobre 2026 (1 \$US = 17 900 IDR).



I • GENESIS BALI • À PROPOS

# Les autres vendent leurs villas. *Nous construisons la vôtre.*

Genesis Bali conçoit et construit des villas 100 % sur mesure pour des investisseurs étrangers, à Bali et à Lombok. Nous prenons en charge chaque étape : la recherche du terrain, la mise en place légale, la conception, la construction et l'ameublement. Un seul interlocuteur, un prix tout compris.

Forts de nos expériences en finance, en droit et en immobilier, nous allions rigueur financière et savoir-faire juridique. Chaque villa part d'une feuille blanche : résidence privée ou bien locatif à haut rendement.

9

PROJETS  
SIGNATURE

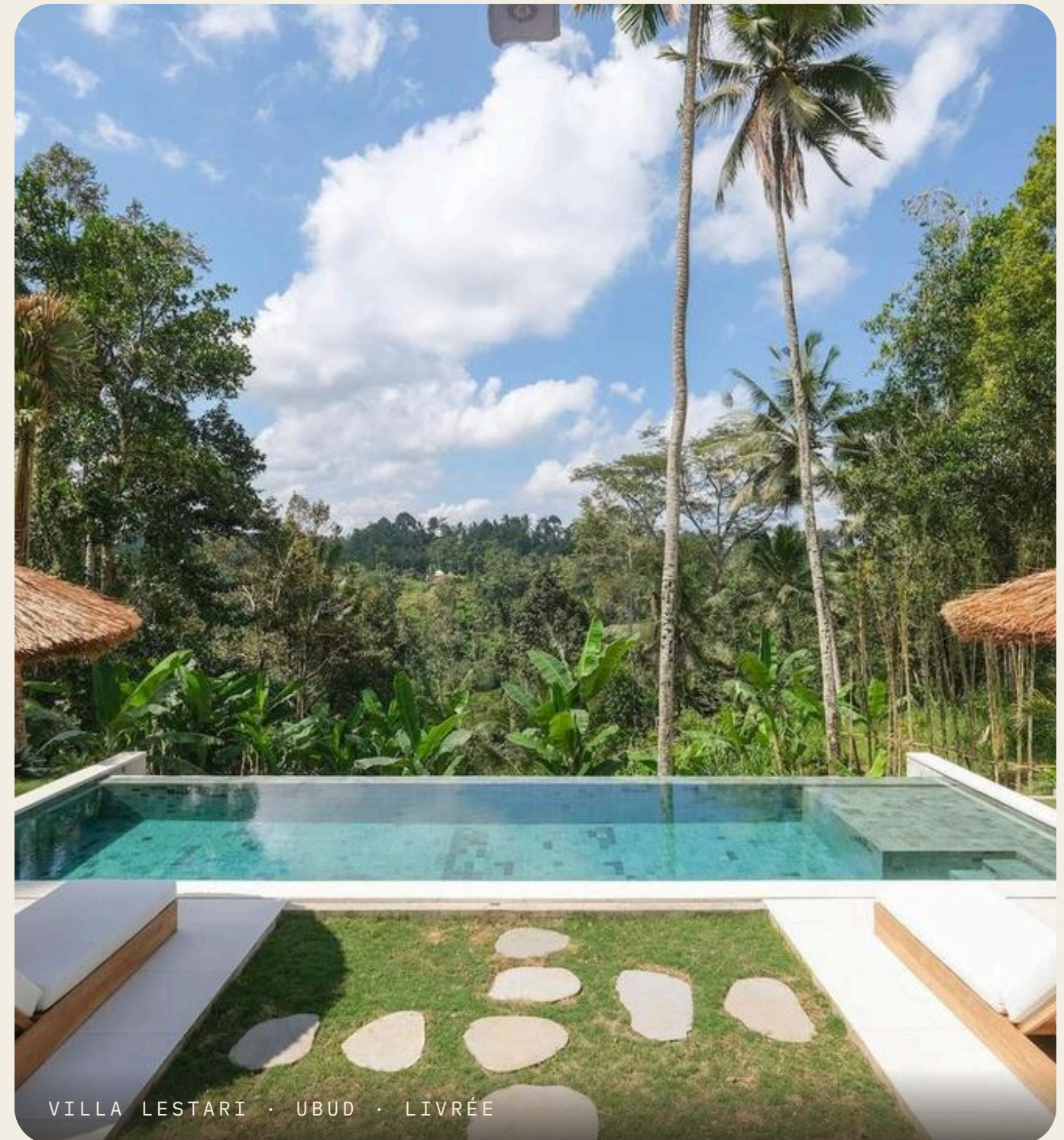
20

VILLAS LIVRÉES  
ET EN COURS

50+

CHAMBRES

2

FONDATEURS À  
BALI À TEMPS  
PLEIN

VILLA LESTARI • UBUD • LIVRÉE

# Les visages *derrière vos projets.*

Deux fondateurs installés à Bali, une directrice des opérations indonésienne : vous parlez toujours à quelqu'un qui connaît votre projet.



## 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 au respect des délais et du budget.

# Ce qui nous *distingue*.

**01**

## 100 % sur mesure

Budget, terrain, architecture, matériaux, ameublement : tout part de votre vision. Nous ne vendons jamais de villa sur catalogue.

**02**

## Chaque projet est unique

Pas de complexe de 20 villas identiques : pas de guerre des prix entre voisins, à la location comme à la revente.

**03**

## Un seul interlocuteur

Laurent ou Charles, du premier café à la remise des clés. Nous limitons volontairement le nombre de projets.

**04**

## Réseau et négociation

Des conditions sur les matériaux et les prestations qu'un investisseur seul n'obtiendrait pas.

**05**

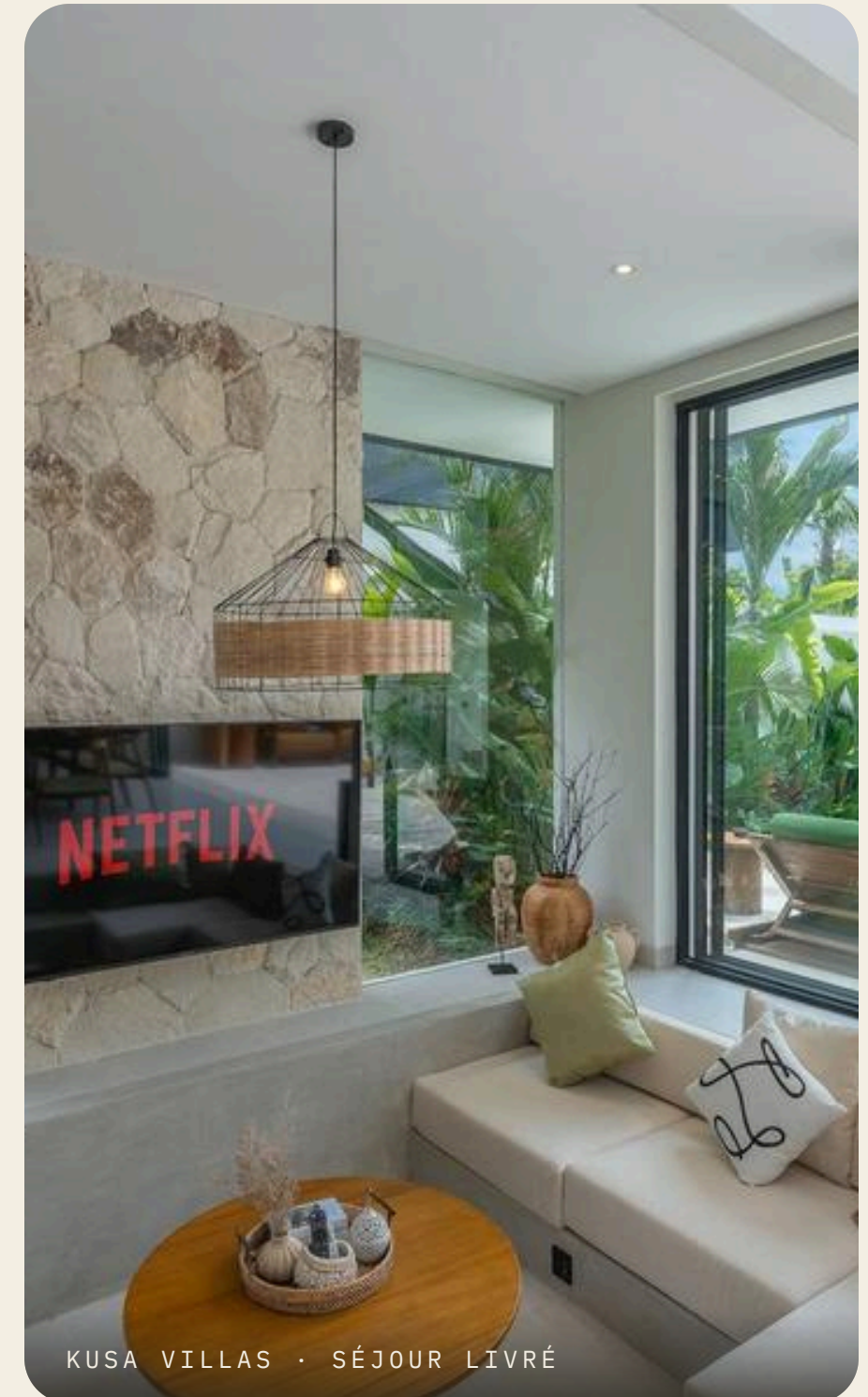
## Connaissance du marché

Prix réels du foncier et des matériaux, ce qui se loue et pourquoi. Nous conseillons ce qui marche, pas ce qui nous arrange.

**06**

## Rien à faire, même à distance

Un rapport chaque semaine en photos et vidéos : vous pouvez ne venir à Bali que pour recevoir vos clés.

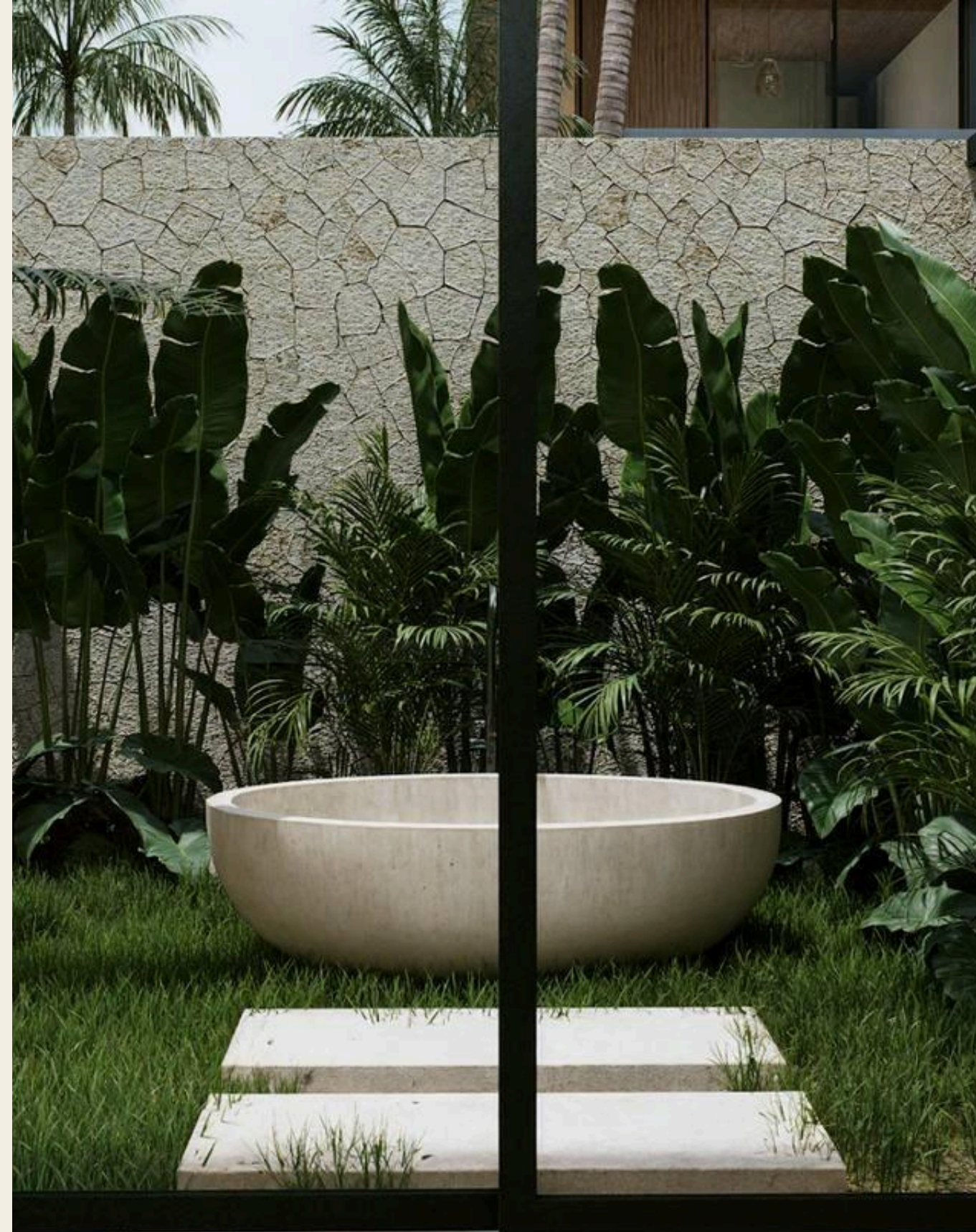


II • NOTRE MÉTHODE

# II De A à Z.

---

*Six étapes, de la première consultation à la remise des clés. Deux contrats, des paiements par étape, un seul interlocuteur.*



# Du premier échange *à la remise des clés.*

DURÉE TOTALE

12 à 16 mois

du premier échange à la remise des clés

INTERLOCUTEUR

Un seul

Laurent ou Charles, du début à la fin

MISE EN PLACE LÉGALE

En parallèle

de la recherche du terrain, pour gagner du temps



Le calendrier précis de votre projet est fixé dans le contrat final (FDC). Supervision complète, contrôle qualité et rapports d'avancement réguliers pendant tout le chantier.

## II • NOTRE MÉTHODE • ÉTAPES 1 À 3

# Préparer *sans risque*.

## 1 Consultation gratuite

2 SEMAINES

Nous comprenons vos objectifs, votre budget, la zone et le type de projet souhaités. Vous recevez un dossier budget personnalisé, présenté en visio, avec 3 scénarios de rendement.

## 2 Mise en place légale

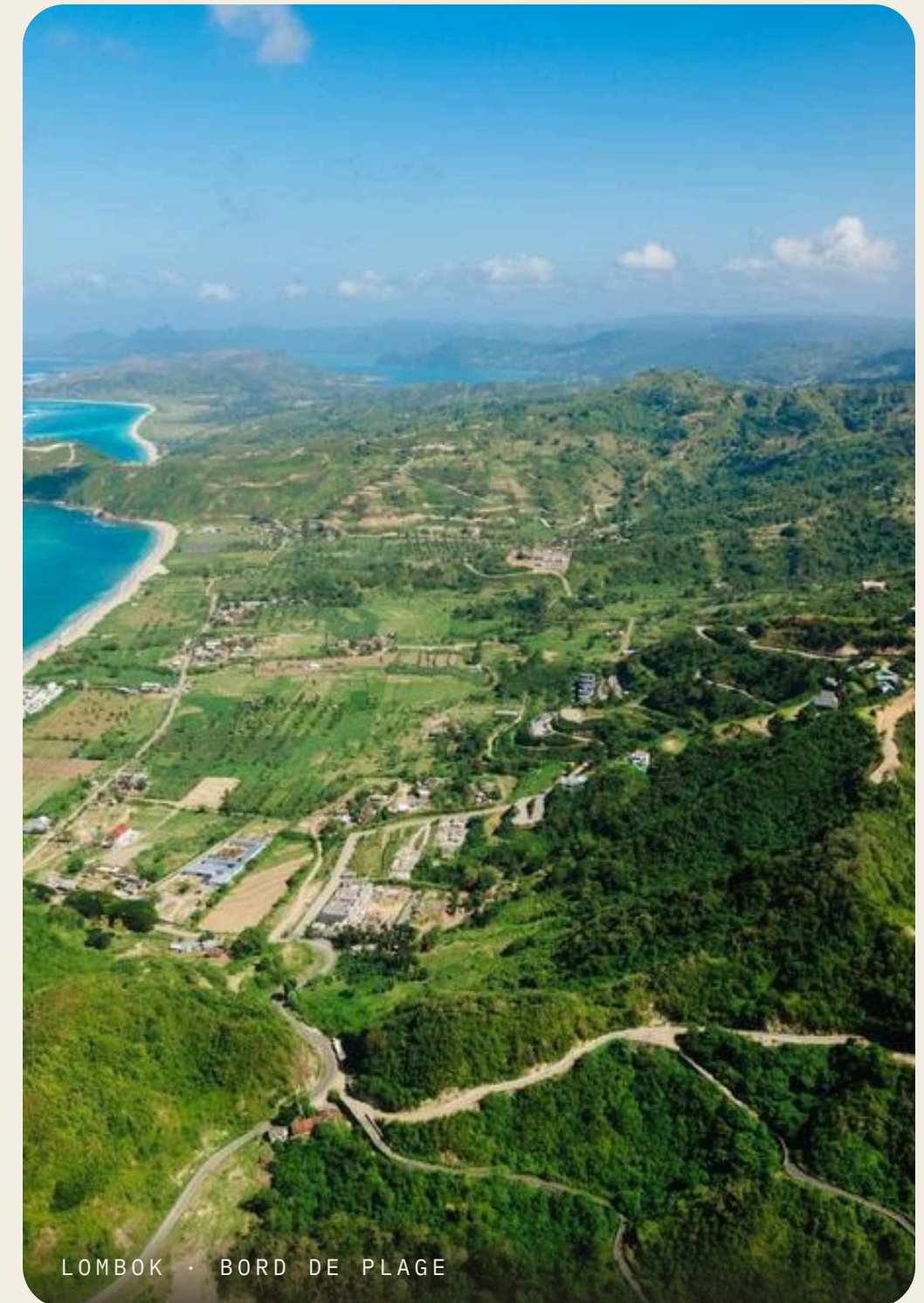
2 SEMAINES

Les étrangers ne peuvent pas posséder de terrain en pleine propriété : nous créons votre société PT PMA, obtenons licences et permis, et veillons à la conformité. Jamais de prête-nom.

## 3 Terrain et vérification

1 MOIS

Nous identifions des terrains selon votre budget et vos objectifs, puis vérifions tout : zonage, titre de propriété, absence de litige, accès, droits de construction.



LOMBOK • BORD DE PLAGE

## II • NOTRE MÉTHODE • ÉTAPES 4 À 6

# Concevoir, construire, *livrer*.

## 4 Architecture et design

2 À 3 MOIS

Un design sur mesure : moderne minimaliste, tropical contemporain ou balinais. Nous optimisons l'espace, la lumière et la vie intérieur-extérieur, jusqu'au chiffrage final (BOQ).

## 5 Construction

10 À 12 MOIS

Artisans qualifiés, ingénieurs expérimentés, matériaux adaptés au climat. Contrôle qualité strict, transparence budgétaire et rapport hebdomadaire en photos et vidéos, où que vous soyez.

## 6 Ameublement et remise des clés

2 SEMAINES

Mobilier, décoration, équipements, inspections finales : la villa vous est remise 100 % prête à vivre ou à louer, avec une garantie des défauts de 12 mois.



CHANTIER GENESIS • VUE AÉRIENNE

# Deux contrats, *dans cet ordre.*

Vous ne vous engagez jamais sur un prix que vous n'avez pas vu : le prix définitif se verrouille au FDC.

|            | EDA • EXCLUSIVE DEVELOPMENT AGREEMENT           | FDC • FINAL DEVELOPMENT CONTRACT           |
|------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Quand      | À l'engagement, avant terrain, PT PMA et design | Quand le chiffrage final (BOQ) est connu   |
| Signataire | Vous, à titre personnel                         | Votre société PT PMA                       |
| Terrain    | À trouver, fourchette de prix                   | Acquis, adresse et certificat              |
| Budget     | Indicatif, par catégorie                        | Final et contraignant                      |
| Calendrier | Phases estimées                                 | Calendrier ferme, tranches de construction |

DÉPÔT DE TRAVAIL

IDR 150 000 000

(≈ 8 380 \$US) • payé à la signature de l'EDA

Non remboursable et intégralement crédité sur la première facture de construction : le total de votre projet ne change pas. Comme Genesis ne fait aucune marge sur le terrain, c'est la façon de montrer un engagement réel, des deux côtés, à travailler ensemble sur votre projet.

# Chaque chose se paie *au moment où elle se fait.*

Vos fonds ne partent jamais en un bloc : chaque paiement va à son destinataire, pour l'étape en cours de votre projet.

## 1 Dépôt de travail

IDR 150 000 000

À la signature de  
l'EDA · crédité sur la  
1re facture de  
construction

## 2 Mise en place légale

**Par étape**

PT PMA, KITAS, due  
diligence,  
topographie, notaire

## 3 Terrain

10 % + 90 %

Payé directement au  
propriétaire via le  
séquestre du notaire ·  
jamais via Genesis

## 4 Design

50 % + 50 %

L'architecte, en 2  
versements

## 5 Construction

35 · 15 · 10 %

Puis des tranches de  
10 % selon  
l'avancement du  
chantier

## 6 Finitions

**À la livraison**

Ameublement,  
raccordements eau et  
électricité,  
équipements

DÉPÔT DE TRAVAIL → EDA → TERRAIN ET VÉRIFICATION → LÉGAL · PT PMA → DESIGN → FDC AU CHIFFRAGE FINAL → CONSTRUCTION PAR TRANCHES

**Votre terrain ne transite jamais par Genesis.** Vous le payez directement au propriétaire, via le compte séquestre du notaire. Le dépôt de 10 % est remboursable si la vérification révèle un défaut de titre, de zonage ou d'accès.

# Ce qui est inclus, *et comment vous suivez tout.*

## Inclus dans votre prix

- ✓ Terrain (bail ou HGB via PT PMA), notaire, études de sol et topographie
- ✓ Mise en place légale : PT PMA et KITAS
- ✓ Architecture et design sur mesure
- ✓ Construction de la villa et de la piscine, suivi de chantier
- ✓ Aménagement extérieur, ameublement, équipements, décoration, literie
- ✓ Raccordements eau et électricité, permis PBG et SLF

## Non inclus

- ✗ La gestion locative : nous vous orientons vers des partenaires spécialisés (vous restez libre de votre choix)
- ✗ Vos impôts personnels dans votre pays et vos voyages

La liste se parcourt ligne par ligne avec vous avant toute signature.

## Suivi à distance

- RAPPORT HEBDOMADAIRE | ————— | ✓  
photos et vidéos du chantier
- CAMÉRA EN DIRECT | ————— | ✓  
sur le chantier, sur demande
- GARANTIE DES DÉFAUTS | ————— | ✓  
12 mois après la remise des clés

# III Investir *à Bali.*

---

*Zones, zonage, prix, rendement réaliste, cadre légal et fiscalité : l'essentiel avant d'investir.*



## III • LE GUIDE DE BALI • LE MARCHÉ

# 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 bien situées génèrent IDR 90 à 265 millions ( $\approx$  5 000 à 14 800 \$US) et plus par mois.



## +8 à 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 à 18 %

RENDEMENT NET PAR AN

Des coûts de construction et d'exploitation inférieurs aux autres destinations, une occupation de 75 à 95 % selon les zones. Jamais garanti : nous le montrons en 3 scénarios plus loin.

## III • LE GUIDE DE BALI • L'ESSENTIEL

# Ce qui se rapproche *le plus du garanti.*

Aucun investissement immobilier n'est garanti. Ces quatre règles éliminent les risques qui font perdre de l'argent à Bali.

**14 %**

RENDEMENT NET RÉALISTE

**12 %**

NOTRE PLANCHER PRUDENT

**≈ 7 ans**

RETOUR DU CAPITAL

**12-16 mois**DU 1ER ÉCHANGE AUX  
CLÉS**01**

## Le bon zonage

Une zone où la location est autorisée (rose, orange ou jaune), vérifiée sur la carte officielle GISTARU avant toute signature.

**02**

## Le bon titre

Bail à long terme avec option de prolongation, ou HGB détenu par votre PT PMA.

**03**

## Le bon budget

Calculé pour rapporter 12 % net même à 75 % d'occupation. Tout ce qui dépasse est du bonus.

**04**

## La bonne structure

PT PMA, licences d'hébergement et taxes en règle. Aucun prête-nom, jamais.



KUSA VILLAS • ULUWATU

# Six marchés, *six profils de risque.*



BADUNG

## Uluwatu • Bukit

Falaises, plages de surf, clientèle haut de gamme. Notre zone principale.

DEMANDE  
Très forte

RISQUE  
Faible

DEPUIS L'AÉROPORT  
≈ 1 h 10

NOS PROJETS  
Kusa • Bali Art • Cliffside • Teduh



BADUNG • TABANAN

## Pererenan • Seseh • Cemagi

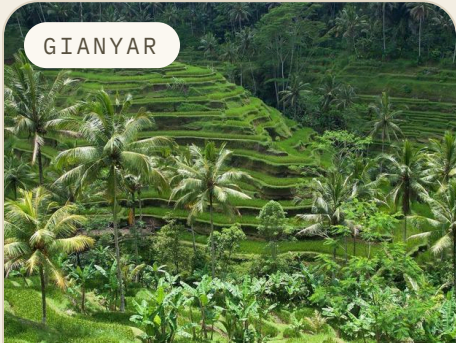
Le cœur expatrié de l'île. Demande record, mais beaucoup d'offre neuve.

DEMANDE  
La plus forte

RISQUE  
Faible

DEPUIS L'AÉROPORT  
≈ 1 h 40

NOS PROJETS  
•



GIANYAR

## Ubud

Bien-être, jungle et rizières. Demande stable, prix par nuit plus bas.

DEMANDE  
Stable

RISQUE  
Faible

DEPUIS L'AÉROPORT  
≈ 1 h 10

NOS PROJETS  
Villa Lestari



TABANAN

## Kedungu

Plages calmes et rizières. Marché émergent.

DEMANDE  
En croissance

RISQUE  
Moyen

DEPUIS L'AÉROPORT  
≈ 2 h

NOS PROJETS  
Villa Ambisi



KARANGASEM

## Sidemen

Éco-retraites en pleine nature. Marché étroit.

DEMANDE  
Niche

RISQUE  
Élevé

DEPUIS L'AÉROPORT  
≈ 1 h 45

NOS PROJETS  
•



NTB

## Lombok Sud

Le « prochain Bali » : prix d'entrée bas, fort potentiel, peu d'historique.

DEMANDE  
Croissante

RISQUE  
Moyen

DEPUIS L'AÉROPORT  
30 min de vol

NOS PROJETS  
Villa Elyes • SENJA

# Le zonage : *la première vérification.*

|                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div>Zone rose</div><div>Kawasan Pariwisata</div><div>LOCATION AUTORISÉE</div><div>Hôtels, villas locatives, restaurants</div><div>Emprise au sol max. 50 %</div><div>Hauteur max. 15 m, style balinais</div><div>ZONE AUTORISÉE</div></div> | <div><div>Zone jaune</div><div>Kawasan Permukiman</div><div>LOCATION AUTORISÉE</div><div>Résidentiel : maisons et villas</div><div>Location de villas autorisée</div><div>Vérifiée sur GISTARU avant signature</div><div>ZONE AUTORISÉE</div></div> | <div><div>Zone orange</div><div>Perdagangan dan Jasa</div><div>LOCATION AUTORISÉE</div><div>Commerce, services et bureaux</div><div>Location de villas autorisée</div><div>Sous-zone définie par le plan local (RDTR)</div><div>ZONE AUTORISÉE</div></div> | <div><div>Zone verte</div><div>Pertanian • Lindung</div><div>INTERDIT</div><div>Agriculture et rizières protégées (LP2B)</div><div>Forêts, rivières, zones sacrées</div><div>Aucun permis commercial délivré</div><div>JAMAIS POUR UN PROJET LOCATIF</div></div> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**La carte officielle fait foi.** Si l'agent et la carte GISTARU ne disent pas la même chose, la carte a raison.

**Un zonage ne se change pas.** Seulement lors des révisions officielles, sur plusieurs années. Jamais sur demande.

## III • LE GUIDE DE BALI • LE TERRAIN

# Avant d'acheter un terrain : *notre checklist.*

Genesis vérifie chaque point avant que vous signiez quoi que ce soit.

- ✓ Zone autorisée (rose, orange ou jaune) confirmée sur GISTARU et par l'attestation officielle de zonage (KKPR)
- ✓ Hors rizières protégées (LP2B)
- ✓ Certificat de propriété (SHM) vérifié au cadastre : sans litige ni hypothèque
- ✓ Tous les propriétaires et héritiers signent chez le notaire
- ✓ Accès routier légal, électricité et eau raccordables
- ✓ Étude de sol : fondations adaptées, surtout sur une ancienne rizière
- ✓ Retraits respectés : plage, falaise, rivière
- ✓ Voisinage vérifié : projets en cours, bruit, beach clubs



KUSA VILLAS • VUE AÉRIENNE

# Leasehold ou HGB : *louer le terrain ou le posséder ?*

| CRITÈRE              | LEASEHOLD • HAK SEWA                                           | HGB • VIA PT PMA                            |
|----------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Nature du droit      | Contrat de location notarié                                    | Titre foncier inscrit au cadastre (BPN)     |
| Titulaire            | Vous ou votre PT PMA                                           | Votre PT PMA uniquement                     |
| Durée                | 25 à 30 ans en général, prolongeable par négociation           | 30 + 20 + 30 ans, soit 80 ans               |
| Coût du terrain      | Le plus bas : loyer payé d'avance                              | 3 à 4 fois plus cher                        |
| À l'échéance         | Terrain et villa reviennent au propriétaire, sauf prolongation | Renouvellement administratif                |
| Valeur dans le temps | Baisse avec les années restantes                               | Suit le marché : plus-value possible        |
| Revente              | Cession des années restantes (taxe 10 %)                       | Vente du titre ou des parts de la PT PMA    |
| Garantie bancaire    | Non                                                            | Oui, hypothèque possible                    |
| Pour louer           | PT PMA obligatoire (bail en nom propre : usage personnel)      | PT PMA (capital IDR 2,5 Md, ≈ 140 000 \$US) |

OBJECTIF RENDEMENT

## Leasehold

Ticket d'entrée le plus bas, meilleur rendement sur la durée du bail. Notre conseil : un bail à long terme, avec une option de prolongation signée dès le départ.

OBJECTIF PATRIMOINE

## HGB via PT PMA

Votre société détient le terrain : plus-value à la revente, hypothèque possible. Idéal pour une résidence long terme ou plusieurs villas.

La pleine propriété (Hak Milik) reste réservée aux Indonésiens. Jamais de prête-nom.

III • LE GUIDE DE BALI • LE CADRE LÉGAL

# Pour louer légalement : *une PT PMA, cinq licences.*

La société indonésienne à capitaux étrangers est la seule structure qui permet à un étranger d'exploiter une villa en location. Genesis prend en charge la PT PMA et toutes les licences.

CAPITAL LIBÉRÉ MINIMUM | **IDR 2,5 Md**  
≈ 140 000 \$US

PLAN D'INVESTISSEMENT | **> IDR 10 Md**

CAPITAUX ÉTRANGERS | **jusqu'à 100 %**

LES LICENCES • CODE D'ACTIVITÉ KBLI 55193 (VILLA)

- |   |      |                                                    |
|---|------|----------------------------------------------------|
| 1 | NIB  | Immatriculation de l'entreprise sur le système OSS |
| 2 | KKPR | Conformité du projet au zonage                     |
| 3 | PBG  | Permis de construire, usage touristique            |
| 4 | SPPL | Autorisation environnementale (ou UKL-UPL)         |
| 5 | SLF  | Certificat de conformité à la fin des travaux      |

LES 3 ERREURS QUI COÛTENT CHER

✗ Prête-nom

Terrain ou société au nom d'un Indonésien : illégal, aucun recours en cas de litige.

✗ Mauvais zonage

Zone verte ou agricole : aucun permis, risque de démolition.

✗ Location sans licence

Amendes dès IDR 50 M, taxe rétroactive, fermeture.

# Le prix du terrain : *les repères 2026.*

TERRAIN

| ZONE                       | LEASEHOLD • M IDR / ARE / AN | FREEHOLD HGB • M IDR / ARE |
|----------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Pererenan • Seseh • Cemagi | 25 à 35                      | 1 500 à 3 500              |
| Uluwatu • Bukit            | 20 à 40                      | 1 000 à 2 500              |
| Ubud                       | 4 à 10                       | 350 à 900                  |
| Kedungu                    | 12 à 18                      | 400 à 900                  |
| Sidemen                    | 3 à 8                        | 150 à 400                  |
| Lombok Sud                 | .                            | 150 à 400                  |

Exemple : 3 ares (300 m²) à Uluwatu, IDR 20 M par are et par an sur 30 ans = IDR 1,8 Md (≈ 100 559 \$US), payés d'avance.

1 are = 100 m² • fourchettes indicatives d'octobre 2026, confirmées par devis pour chaque terrain.



III • LE GUIDE DE BALI • LES BUDGETS

# Budget clé en main : *du terrain au mobilier.*

Inclus : bail à long terme dans une bonne zone de Bali, architecture, permis PBG et SLF, construction, piscine, ameublement complet et mise en location.



VILLA AMBISI • KEDUNGU

2 CHAMBRES

IDR 4,0 à 5,4 Md

≈ 225 k à 300 k \$US



KUSA VILLAS • ULUWATU

3 CHAMBRES

IDR 7,2 à 9,8 Md

≈ 400 k à 550 k \$US



BALI ART VILLAS • ULUWATU

4 CHAMBRES • VUE OCÉAN

IDR 11,6 à 14,3 Md

≈ 650 k à 800 k \$US



CLIFFSIDE • IMAGES DE SYNTHÈSE

6 CHAMBRES • BORD DE FALAISE

IDR 14,3 à 26,9 Md

≈ 800 k à 1,5 M \$US

Fourchettes indicatives 2026 • le budget dépend surtout du terrain, de la zone et des finitions • les photos montrent des villas livrées ou en construction par Genesis.

# Exemple concret : une villa 3 chambres à *IDR 7,16 Md.*

Soit environ 400 000 \$US · 350 \$ par nuit · avant impôt société.



Avant impôt société · tarif moyen IDR 6,26 M par nuit (≈ 350 \$) dans les trois scénarios · taxe locale de 10 % appliquée au revenu net des commissions, de la gestion et des charges · prévisions, jamais une garantie · calcul ligne par ligne en page suivante.

# Le calcul, *ligne par ligne.*

| SCÉNARIO • ANNUEL (IDR)               | PRUDENT • PLANCHER        | RÉALISTE                  | FAVORABLE                   |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Prix moyen par nuit                   | IDR 6,26 M (≈ 350 \$)     | IDR 6,26 M (≈ 350 \$)     | IDR 6,26 M (≈ 350 \$)       |
| Taux d'occupation                     | 75 %                      | 85 %                      | 95 %                        |
| Revenu brut annuel                    | 1 715,0 M (95 812 \$)     | 1 943,7 M (108 588 \$)    | 2 172,4 M (121 362 \$)      |
| Commissions des plateformes (15 %)    | −257,3 M (−14 372 \$)     | −291,6 M (−16 288 \$)     | −325,9 M (−18 204 \$)       |
| Gestion locative (15 %)               | −257,3 M (−14 372 \$)     | −291,6 M (−16 288 \$)     | −325,9 M (−18 204 \$)       |
| Personnel, électricité, piscine       | −214,8 M (−12 000 \$)     | −214,8 M (−12 000 \$)     | −214,8 M (−12 000 \$)       |
| Comptabilité et assurance             | −44,8 M (−2 500 \$)       | −44,8 M (−2 500 \$)       | −44,8 M (−2 500 \$)         |
| Taxe locale PBJT (10 % du revenu net) | −94,1 M (−5 257 \$)       | −110,1 M (−6 151 \$)      | −126,1 M (−7 045 \$)        |
| Revenu net annuel                     | IDR 846,9 M (≈ 47 312 \$) | IDR 990,9 M (≈ 55 360 \$) | IDR 1 135,0 M (≈ 63 408 \$) |
| Rendement • retour                    | 11,8 % • 8,5 ans          | 13,8 % • 7,2 ans          | 15,9 % • 6,3 ans            |

Villa 3 chambres à IDR 7,16 Md (≈ 400 000 \$US) • 1 \$US = 17 900 IDR (xe.com, 11 octobre 2026) • avant impôt société : selon la structure fiscale de chaque client, compter 2,5 à 3,5 points de moins après impôt et retenue sur dividendes • plus-value non incluse.

# Chaque taxe, *à chaque étape.*

| ÉTAPE             | TAXE                                 | TAUX                                      | PAYÉE PAR                      |
|-------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------|
| Achat · leasehold | PPh sur le loyer foncier             | 10 % de la valeur du bail                 | Bailleur (retenue à la source) |
| Achat · HGB       | BPHTB, droit de mutation             | 5 %                                       | Acheteur                       |
| Achat · HGB       | PPh sur la cession                   | 2,5 %                                     | Vendeur                        |
| Achat             | Notaire / PPAT                       | ≈ 1 %                                     | Acheteur                       |
| Construction      | Retenue sur services de construction | 1,75 à 6 %                                | Retenue sur facture            |
| Location          | PBJT, taxe locale d'hébergement      | 10 % du revenu net, chaque mois           | Facturée au client             |
| Chaque année      | PBB, taxe foncière                   | ≤ 0,5 % de la valeur fiscale              | PT PMA                         |
| Bénéfices         | Impôt société                        | 22 % · ≈ 11 % si CA < IDR 4,8 Md          | PT PMA                         |
| Rapatriement      | Retenue sur dividendes               | Selon la convention fiscale de votre pays | Actionnaire étranger           |
| Revente           | PPh sur la cession du bail           | 10 % · optimisable                        | Vendeur                        |

Informations générales en date d'octobre 2026 · ne constitue pas un conseil fiscal : votre situation personnelle est à valider avec votre conseiller.

IV  
Neuf  
projets  
*signature.*

*De la villa intimiste aux résidences face à l'océan, à Bali et à Lombok : la preuve par l'exemple. Les projets livrés sont montrés en photos réelles, les projets en cours en images de synthèse.*

|    |                                      |                                  |                     |
|----|--------------------------------------|----------------------------------|---------------------|
| 01 | Villa Lestari · <i>Ubud</i>          | LIVRÉE · MARS 2024               | 1 villa · 2 ch.     |
| 02 | Kusa Villas · <i>Uluwatu</i>         | LIVRÉES · JANVIER 2026           | 3 villas · 9 ch.    |
| 03 | Bali Art Villas · <i>Uluwatu</i>     | LIVRÉES · AVRIL 2026             | 4 villas · 12 ch.   |
| 04 | Villa Ambisi · <i>Kedungu</i>        | LIVRÉE · AOÛT 2026               | 1 villa · 2 ch.     |
| 05 | Cliffside Villas · <i>Uluwatu</i>    | EN CONSTRUCTION · JUILLET 2027   | 2 villas · 12 ch.   |
| 06 | Villa Elyes · <i>Lombok Sud</i>      | EN CONSTRUCTION · AOÛT 2027      | 1 villa · 3 ch.     |
| 07 | Villa Teduh · <i>Uluwatu</i>         | EN CONSTRUCTION · SEPTEMBRE 2027 | 1 villa · 4 ch.     |
| 08 | SENJA · The Four · <i>Lombok Sud</i> | EN DÉVELOPPEMENT                 | 4 chambres en suite |
| 09 | SENJA · The Six · <i>Lombok Sud</i>  | EN DÉVELOPPEMENT                 | 6 chambres en suite |

RÉALISATION 01 / 09

# Villa *Lestari*.

UBUD • LIVRÉE MARS 2024

LIVRÉE

TERRAIN | 500 m<sup>2</sup>

CONSTRUCTION | 150 m<sup>2</sup>

PROGRAMME | 1 villa • 2 ch.

Une villa d'inspiration japonaise nichée au cœur de la jungle d'Ubud : architecture minimaliste, matériaux naturels, baies vitrées du sol au plafond, jardin zen et piscine à débordement. Un havre de paix entouré par la nature.



RÉALISATION 02 / 09

# Kusa *Villas.*

NUNGGALAN BEACH, ULUWATU • LIVRÉES JANVIER 2026

LIVRÉES

TERRAIN | 1 000 m<sup>2</sup>

CONSTRUCTION | 740 m<sup>2</sup>

PROGRAMME | 3 villas • 9 ch.

Trois villas de 3 chambres cachées dans la verdure près de la plage de Nunggalan : piscine privée, rooftop et finitions premium. Gérées par notre partenaire de confiance de longue date, spécialisé en gestion locative.

95 %+  
D'OCCUPATION

35+  
AVIS 5 ÉTOILES

PHOTOS RÉELLES • EN EXPLOITATION LOCATIVE

RÉALISATION 03 / 09

# Bali Art *Villas.*

ULUWATU • LIVRÉES AVRIL 2026 • 1/2

LIVRÉES

TERRAIN | 1 500 m<sup>2</sup>

CONSTRUCTION | 1 300 m<sup>2</sup>

PROGRAMME | 4 villas • 12 ch.

Esthétique japonaise et design minimaliste, vue panoramique sur l'océan. Deux villas de 2 chambres et deux de 4 chambres : architecture contemporaine, piscines privées, rooftops avec vue et finitions premium.

95 %  
D'OCCUPATION

5 étoiles  
SUR AIRBNB

PHOTOS RÉELLES • PROJET LIVRÉ

RÉALISATION 03 / 09

# Bali Art *Villas.*

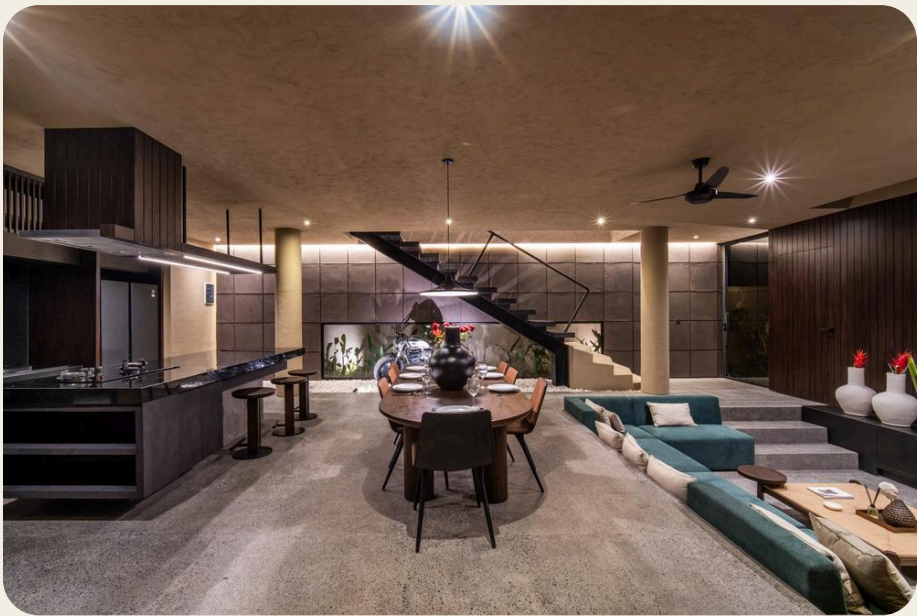
ULUWATU • INTÉRIEURS • 2/2 LIVRÉES

MOBILIER | 100 % sur mesure

JARDINS | paysagers

AUJOURD'HUI | en location

Des intérieurs élégants aux jardins zen apaisants : intérieurs sur mesure, mobilier d'auteur et rooftops au coucher du soleil. Un standard de référence Genesis Bali.



RÉALISATION 04 / 09

# Villa *Ambisi.*

KEDUNGU · LIVRÉE AOÛT 2026

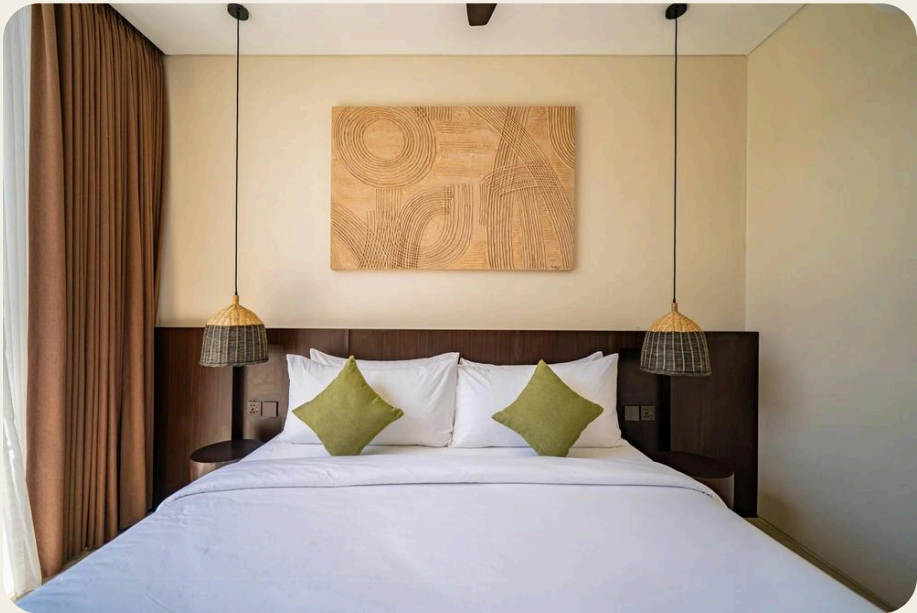
LIVRÉE

TERRAIN | 200 m<sup>2</sup>

CONSTRUCTION | 150 m<sup>2</sup>

PROGRAMME | 1 villa · 2 ch.

Une villa 2 chambres livrée clé en main par Genesis à Kedungu, avec vue sur les rizières · notre livraison la plus récente. Rooftop, vie intérieur-extérieur et un ticket d'entrée accessible dans un marché en croissance.



RÉALISATION 05 / 09

# Cliffside *Villas.*

ULUWATU • EXTÉRIEURS • 1/2

EN CONSTRUCTION

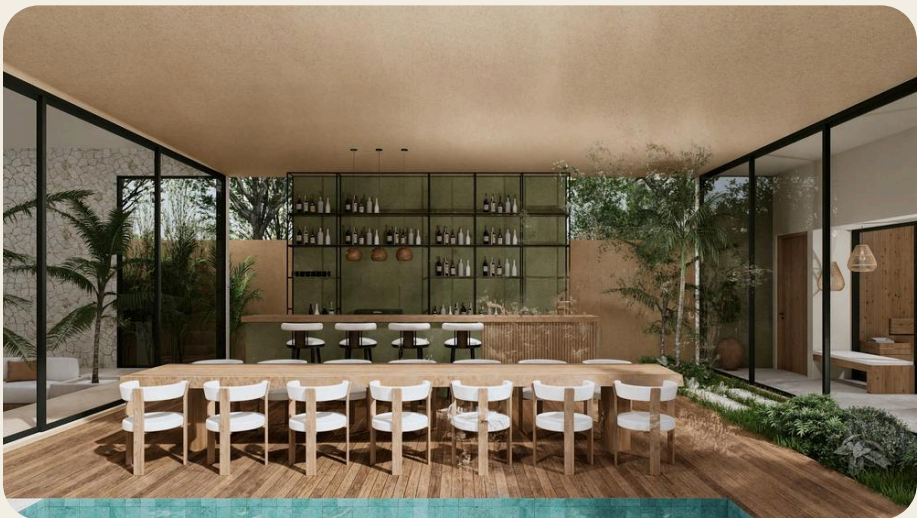
TERRAIN | 1 760 m<sup>2</sup>

CONSTRUCTION | 1 300 m<sup>2</sup>

PROGRAMME | 2 villas • 12 ch.

LIVRAISON | juillet 2027

Perché sur les falaises d'Uluwatu, notre projet le plus ambitieux : deux villas de 6 chambres face à l'océan Indien, conçues avec l'un des meilleurs cabinets d'architecture de Bali.



RÉALISATION 05 / 09

# Cliffside *Villas.*

ULUWATU • INTÉRIEURS • 2/2

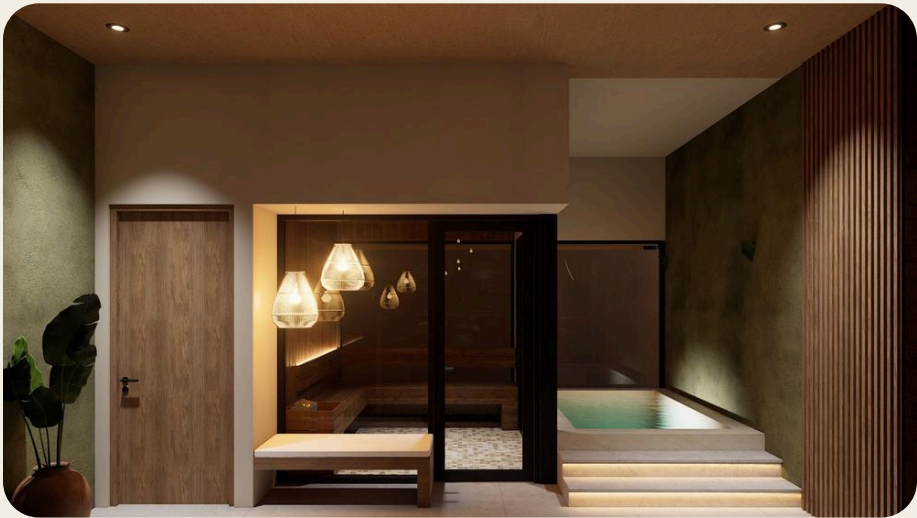
EN CONSTRUCTION

VILLA 02 | 608 m<sup>2</sup>

NIVEAUX | 4

PISCINES | 2 dont 1 rooftop

Séjour double hauteur, cinéma en sous-sol, salle de sport, spa et sauna, jacuzzi et bain froid : une villa d'exception entièrement meublée, face à l'océan.



RÉALISATION 06 / 09

# Villa *Elyes.*

SAMARA HILLS • SUD DE LOMBOK

EN CONSTRUCTION

TERRAIN | 1 037 m<sup>2</sup>

CONSTRUCTION | 275 m<sup>2</sup>

PROGRAMME | 1 villa • 3 ch.

LIVRAISON | août 2027

Sur les collines de Samara, face à l'océan : une villa contemporaine de 3 chambres en béton et pierre naturelle, un escalier hélicoïdal sculpté, une piscine de 40 m<sup>2</sup> et des espaces de vie ouverts sur la mer.



RÉALISATION 07 / 09

# Villa *Teduh.*

ULUWATU **EN CONSTRUCTION**

TERRAIN | 461 m<sup>2</sup>

CONSTRUCTION | 350 m<sup>2</sup>

PROGRAMME | 1 villa · 4 ch.

LIVRAISON | septembre 2027

Une villa contemporaine de 4 chambres 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.



RÉALISATION 08 / 09

# SENJA • *The Four.*

DOMAINE SENJA • SUD DE LOMBOK

EN DÉVELOPPEMENT

TERRAIN | ————— | ± 900 m<sup>2</sup>

CONSTRUCTION | ————— | ± 400 m<sup>2</sup>

PROGRAMME | ————— | 4 chambres en suite

Sur une crête face à l'océan : 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.



RÉALISATION 09 / 09

# SENJA • *The Six.*

DOMAINE SENJA • SUD DE LOMBOK

EN DÉVELOPPEMENT

TERRAIN | ————— | ± 1 200 m<sup>2</sup>

CONSTRUCTION | ————— | ± 580 m<sup>2</sup>

PROGRAMME | ————— | 6 chambres en suite

Une résidence de 6 chambres en suite : 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 à Bali commence par un simple échange.*

WHATSAPP

+62 812 9925 2822

COURRIEL

julien@genesisbali.co

INSTAGRAM

@genesisbali.co

SITE WEB

genesisbali.co



Document informatif : ne constitue pas un conseil juridique, fiscal ou financier. Les rendements sont des prévisions, jamais des garanties. Prix et réglementations en date d'octobre 2026.