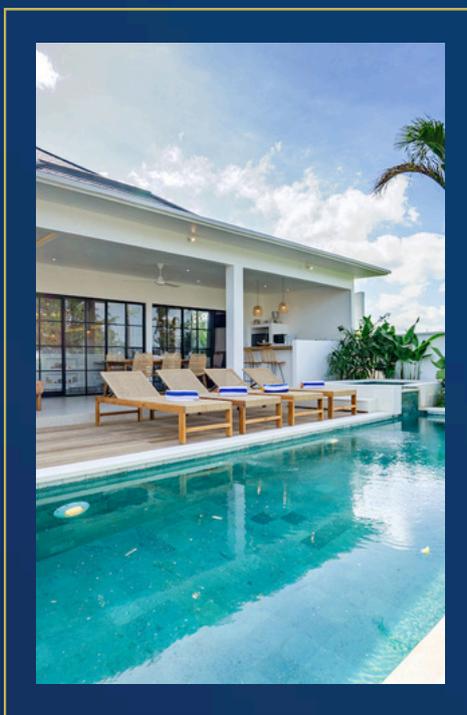




BALIMMO



GUIDE INVESTISSEUR À BALI

COMPRENDRE
NOTRE TERRAIN DE JEU !

WWW.BALIMMO.FR

SOMMAIRE

INTRODUCTION	03
CHAPITRE 1 : Les Fondamentaux de l'Investissement Immobilier à Bali	04
CHAPITRE 2 : Leasehold vs Freehold ?	06
CHAPITRE 3 : Stratégies de Localisation : Où investir à Bali pour maximiser vos retours !	07
CHAPITRE 4 : Dynamisez Votre Portfolio : Étude de cas à Nyanyi	09
CHAPITRE 5 : Structuration de votre investissement : Le guide de paiement pour votre villa à Bali	11
CHAPITRE 6 : FAQ : Réponses aux questions fréquemment posées par les investisseurs	13
CHAPITRE 7 : Avis clients de BALIMMO	14
CONCLUSION :	15
CONTACT :	16



INTRODUCTION

DÉCOUVREZ LE POTENTIEL D'INVESTISSEMENT DE BALI AVEC BALIMMO

Découvrez le monde de l'investissement à Bali avec le guide investisseur de BALIMMO, parfait pour ceux qui cherchent à investir, que ce soit pour un projet locatif ou pour une résidence principale.

De Seminyak à Kedungu, nous vous offrons une vue d'ensemble du marché, vous donnant les outils pour réaliser vos projets d'investissement.

Notre guide décompose les termes clés comme leasehold et freehold, vous offre des stratégies ciblées pour choisir le meilleur emplacement, et illustre ces concepts avec un exemple concret, comme l'opportunités prometteuses du moment à Nyanyi.

Chaque section est pensée pour vous transmettre les connaissances essentielles, de manière à prendre des décisions bien informées.

Avec BALIMMO, bénéficiez de notre savoir-faire local et de notre dévouement à l'excellence. Ce guide n'est pas juste un manuel, c'est votre passeport pour rejoindre une élite d'investisseurs qui ont fait confiance à BALIMMO pour naviguer avec succès sur le marché exotique de Bali.



CHAPITRE 1 :

LES FONDAMENTAUX DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER À BALI

Bienvenue dans l'aventure de l'investissement immobilier à Bali, où chaque décision ouvre la porte à des possibilités nouvelles et passionnantes.

Voici un guide essentiel pour vous orienter dans ce paysage unique.

Naviguer dans les Règles du Jeu :

L'investissement à Bali suit un ensemble de règles spécifiques, conçu pour protéger et encourager à la fois les investisseurs et l'économie locale. Outre les options traditionnelles comme le **Hak Pakai**, offrant le droit d'usage jusqu'à 70 ans, et le **Hak Sewa** pour un bail renouvelable de 25 ans, il existe une voie puissante pour les investisseurs étrangers : la **PT PMA** (Penanaman Modal Asing).

Opter pour une PT PMA à Bali assure une sécurité juridique accrue et une fiscalité allégée pour les investisseurs étrangers. Ce choix permet une détention du titre **HGB jusqu'à 80 ans**, avec une **imposition réduite à 10%** sur les transactions entre PT PMA, contre 20% entre particuliers. Un capital initial de **10 milliards IDR** (~600,000€) est requis, offrant une base solide pour s'établir durablement sur le marché indonésien. Cette dernière mention est à affiner avec nos partenaires, si votre investissement est inférieur à 10 milliards IDR. Un rendez-vous avec notre conseiller est alors souhaitable.



Analyse du Marché Immobilier à Bali :

Tendances actuelles et Perspectives !

Bali continue de briller sur la scène immobilière, démontrant une robustesse à toute épreuve face aux fluctuations du marché. Les joyaux de l'île, Seminyak, Canggu, sont au cœur de cette dynamique, captivant les investisseurs avec leurs rendements locatifs attractifs et une valorisation immobilière en hausse constante. Ces zones, synonymes de qualité et de prestige, restent des valeurs sûres pour ceux qui cherchent à investir dans l'immobilier de luxe.

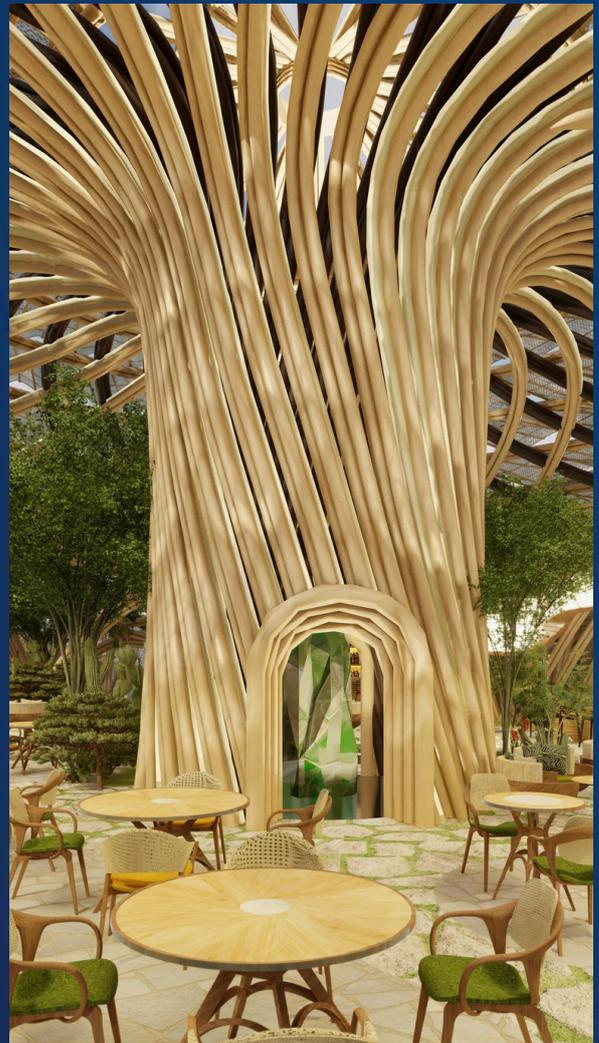
En revanche, des secteurs comme Padonan, Nyanyi, ou encore Kedungu sont des secteurs en devenir très intéressants !



Prédictions Futures :

L'avenir du marché immobilier à Bali se dessine sous des auspices favorables. Les experts s'accordent à dire que la trajectoire ascendante sera alimentée par le dynamisme du secteur touristique et un intérêt croissant de la part des investisseurs du monde entier. Des projets d'infrastructure ambitieux, tels qu'un nouveau terminal aéroportuaire au nord et le développement d'un éco-complexe multifonctionnel de 44 hectares à Nyanyi, promettent de redéfinir l'attrait de Bali.

Ce dernier, un melting-pot d'éducation, d'écologie, d'événementiel et de culture, est particulièrement représentatif de la vision à long terme de l'île : un carrefour d'innovation et de tradition ! Pour plus d'informations, n'hésitez pas à prendre rendez-vous !



CHAPITRE 2 :

LEASEHOLD VS FREEHOLD ?

Optimiser votre investissement à Bali : Naviguer entre Leasehold et Freehold

Quel choix serait le meilleur pour mon investissement ?

À Bali, les possibilités d'acquisition immobilière se déclinent principalement en leasehold et en freehold, deux options qui s'adaptent à différents plans d'investissement. En optant pour un leasehold, vous vous engagez sur un bail pouvant aller jusqu'à 30 ans, idéal pour construire, habiter ou louer le bien afin de rentabiliser l'investissement sur une période de 4 à 6 ans, avant d'envisager une revente profitable.

Cette formule offre une flexibilité et une simplicité appréciables, surtout pour les investisseurs étrangers, avec la possibilité de négocier une extension du bail pour une planification à long terme.

Le freehold, de son côté, attire ceux qui cherchent à s'ancrer durablement à Bali, offrant une pleine propriété sans limitation de durée, avec une durée envisageable jusqu'à 80 ans et une tacite reconduction, garantissant ainsi une sécurité et une stabilité sur le long terme.



Cette option permet un contrôle total sur le bien, favorisant un investissement profondément enraciné dans le tissu économique et social de l'île.

Le choix entre leasehold et freehold dépend de votre budget et de votre stratégie d'investissement. Que votre objectif soit de développer un patrimoine, de générer des revenus locatifs ou de profiter de la vie sur cette île paradisiaque, chaque modalité offre des avantages spécifiques.

Chez BALIMMO, nous sommes dédiés à vous orienter à travers ce paysage complexe, assurant que votre investissement soit judicieux et aligné avec vos aspirations. Nous vous accompagnons pour transformer votre vision en réalité, vous offrant une expertise adaptée à vos besoins uniques.



CHAPITRE 3 :

STRATÉGIES DE LOCALISATION : OÙ INVESTIR À BALI POUR MAXIMISER VOS RETOURS !

Découvrez les secteurs les plus prometteurs de Bali pour un investissement immobilier. Ce chapitre vous guidera à travers les perles cachées et les zones en vogue, soulignant l'importance cruciale de choisir le bon emplacement pour sécuriser et accroître votre capital.

Découvrez les joyaux de la côte ouest de Bali : Un paradis pour les investisseurs

La côte ouest de Bali, de Seminyak à Kedungu, incarne l'apogée de l'investissement immobilier haut de gamme. Cette bande littorale, englobant Canggu, Pererenan et Nyanyi, fusionne des merveilles naturelles et culturelles avec des innovations de pointe, offrant un cadre idéal pour ceux qui aspirent à un investissement d'exception.

Seminyak : Élégance et Exclusivité

À Seminyak, le luxe s'exprime à chaque coin de rue, avec des boutiques chic, des restaurants gastronomiques et des établissements hôteliers somptueux. Cet épicentre du raffinement garantit une forte demande locative et une valorisation continue des biens, représentant un choix judicieux pour un investissement pérenne.

Canggu : Dynamisme et Style de vie Balnéaire

Canggu évoque un style de vie moderne et décontracté, convoité par les digital nomads, les surfeurs et les entrepreneurs. Ce secteur dynamique, où se côtoient plages, art et espaces de coworking, se distingue par sa croissance immobilière rapide, symbolisant une opportunité d'investissement pleine de promesses.



Pererenan : Sérénité et Potentiel de Croissance

Entre la vitalité de Canggu et le charme de Nyanyi, Pererenan offre un havre de paix. Ce coin de Bali en plein essor est parfait pour ceux qui recherchent un investissement dans un cadre tranquille mais en pleine expansion, alliant qualité de vie et potentiel économique.

Nyanyi : Avant-gardisme et Engagement Durable

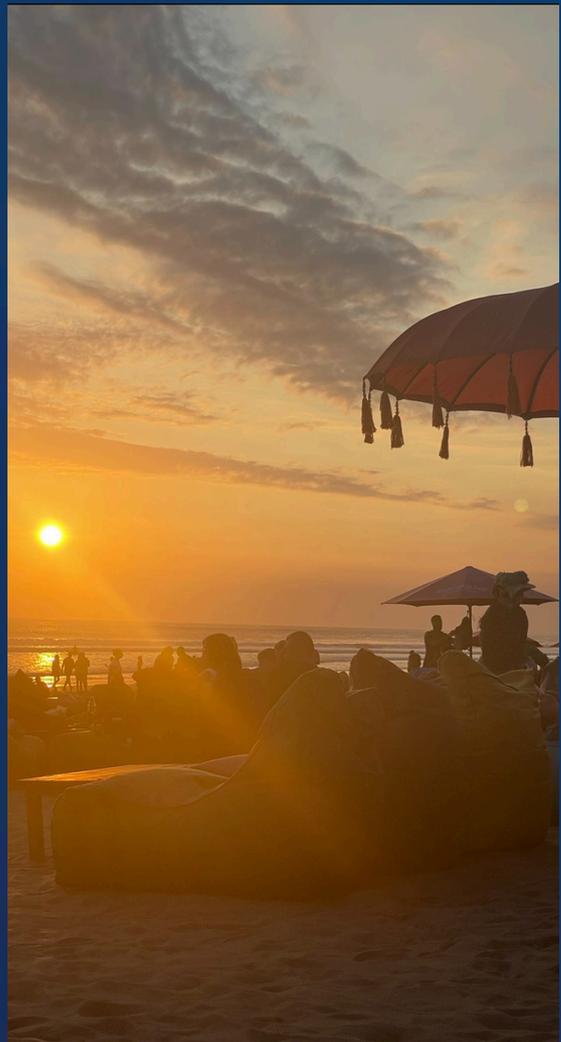
Nyanyi se profile comme une terre d'innovation, notamment avec le projet NUANU qui prône l'éducation, l'art et la durabilité. L'arrivée du Beach Club Luna et d'autres infrastructures transforme Nyanyi en un secteur d'investissement de choix, promettant une plus-value immobilière et des revenus locatifs attrayants.

Kedungu : Authenticité et Perspectives d'Expansion

Kedungu, connue pour ses paysages de rizières et sa proximité avec le temple de Tanah Lot, capture l'essence naturelle de Bali. Investir ici, c'est miser sur une expansion respectueuse de l'environnement et de la culture locale, offrant une valeur à la fois tangible et intangible.

Ce dernier, un melting-pot d'éducation, d'écologie, d'événementiel et de culture, est particulièrement représentatif de la vision à long terme de l'île : un carrefour d'innovation et de tradition ! Pour plus d'informations, n'hésitez pas à prendre rendez-vous !

Chacun de ces secteurs de la côte ouest de Bali représente une facette unique de l'investissement immobilier, vous permettant de trouver le lieu qui résonne avec vos aspirations et vos objectifs. Chez BALIMMO, nous vous guidons vers ces emplacements premium, assurant un investissement qui enrichit tant sur le plan financier que personnel. Embarquez avec nous pour transformer vos ambitions en une réalité concrète et gratifiante à Bali.



CHAPITRE 4 :

DYNAMISEZ VOTRE PORTFOLIO :

ÉTUDE DE CAS À NYANYI

Boostez votre intelligence financière avec des stratégies d'amortissement qui accélèrent vos bénéfices. Nous allons vous montrer comment une villa à Nyanyi peut devenir votre atout gagnant pour une rentabilité à haute vitesse.

Étude de cas réel :

Pour un investissement direct et efficace, considérez notre villa exemplaire :

Une VILLA d'environ 100m² avec deux chambres et piscine, sise sur un terrain de 200m² à Nyanyi.



Voici l'exemple de notre étude de cas :

Terrain : environ 50 000 €

Villa avec piscine : environ 144 000 €

Ameublement de qualité : environ 17 000 €

Investissement total : 211 000 € ✓

Sur la base de ce calcul, regardons maintenant combien d'années seraient nécessaires pour amortir totalement l'investissement initial de 211 000 € :

Amortissement sur 6 ans avec un taux de remplissage de 64% :

Détail de votre rentabilité par mois et par an :

Prix moyen par nuitée :

154,26 €

Nuitées par mois (30 jours * 64%) :

environ 19,2 nuitées

Revenu moyen mensuel : 154,26 € * 19,2 =

2 961,79 €

Hypothèse annuelle : 2 961,79 € * 12 =

35 541,48 €

Revenus sur 6 ans : 35 541,48 € * 6 =

213 248,88 € ✓

Taux de rentabilité : 16,84%



CHAPITRE 4 SUITE

Dans le contexte actuel de 2024, l'investissement dans une villa de 2 chambres à Nyanyi brille déjà d'un potentiel locatif solide, affichant un taux de remplissage moyen réel de 64%.

C'est une performance qui reflète l'attrait croissant pour cette destination unique, même avant la pleine réalisation des projets de développement en cours.

Actuellement, votre investissement promet des retours mensuels de 2 961,79 €, ce qui se traduit par un revenu annuel de 35 541,48 €.

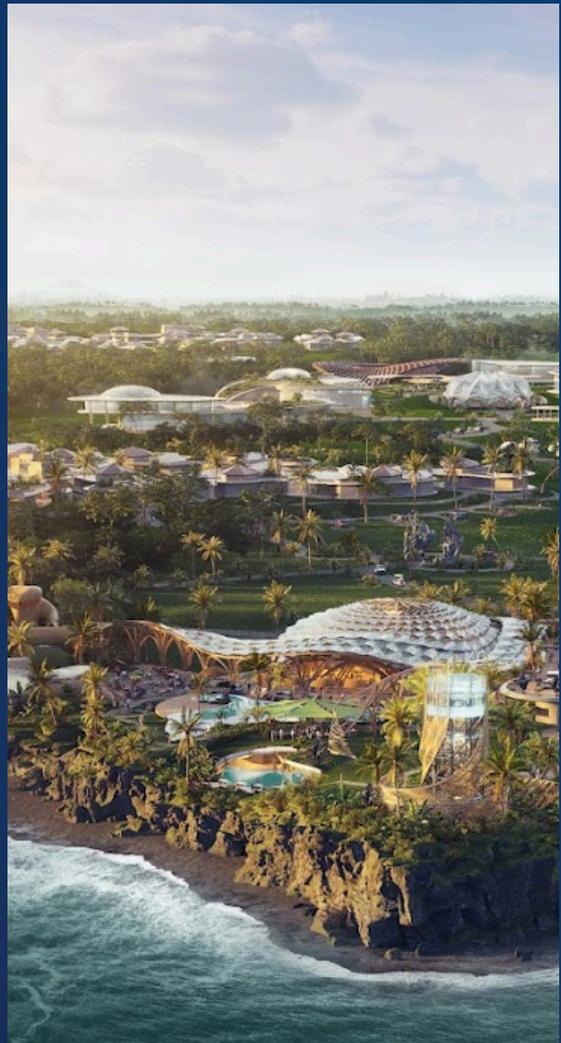
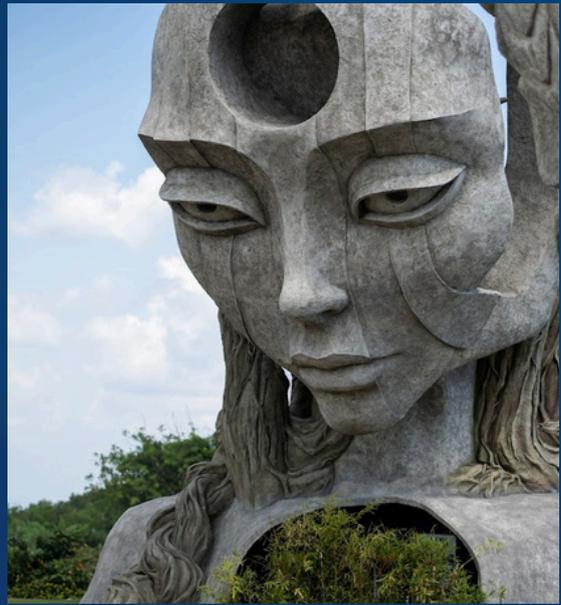
Cet exemple n'est pas simplement théorique, mais une moyenne tangible basée sur les données du marché actuel.

Envisageons maintenant le futur proche : Le projet NUANU, une initiative ambitieuse prévue pour dynamiser Nyanyi à partir de 2025, attirant plus de 10 000 visiteurs quotidiennement. Ce développement promet d'augmenter considérablement le taux d'occupation, boostant par conséquent la rentabilité de votre villa.

Avec un investissement initial de 211 000 €, la perspective d'un retour sur investissement en moins de 6 ans devient conservatrice.

Chez BALIMMO, nous voyons au-delà des chiffres présents : nous anticipons l'évolution du marché pour vous guider vers des investissements toujours plus profitables.

Accompagnez-nous dans cette aventure immobilière où votre vision et l'expertise de BALIMMO se conjuguent pour un avenir prometteur à Nyanyi.



CHAPITRE 5 :

STRUCTURATION DE VOTRE INVESTISSEMENT :

LE GUIDE DE PAIEMENT POUR VOTRE VILLA À BALI

Découvrez maintenant le chemin vers l'acquisition totale, avec un échéancier de paiement clair et sécurisé.

Dans le cadre de notre engagement à fournir une transparence et une compréhension complète des investissements chez BALIMMO, nous présentons le plan de paiement structuré pour la construction de votre villa.

Veuillez noter que les montants et dates suivantes sont des estimations, offrant un aperçu du flux de paiement attendu.

Mise en situation :

Étape 1 : Contrat d'Engagement

Date de signature: 17 juillet 2024
Paiement / Acompte : 10 000 €

Le processus débute avec le contrat d'engagement, comprenant la création de société, la prospection du terrain, et la création du projet 2D / 3D.

Étape 2 : Achat du Terrain

Date estimée :
Entre le 17 Août et le 15 octobre 2024
Montant du terrain : 50 000 €

Acquisition directe du terrain sur lequel la villa sera implanté.

Étape 3 : Paiements Échelonnés pour la Construction

Premier paiement (20%)
Entre le 8 et le 23 octobre 2024
Montant: 27 400 €

Deuxième paiement (20%)
Entre le 22 décembre 2024 et le 21 janvier 2025
Montant: 27 400 €

Troisième paiement (20%)
Entre le 7 et le 22 mars 2025
Montant: 27 400 €

Quatrième paiement (20%)
Entre le 21 mai et le 20 juin 2025
Montant: 27 400 €

Cinquième paiement (15%)
Entre le 20 juillet et le 19 août 2025
Montant: 20 550 €

Étape 4 : Ameublement

Date estimée: Entre le 18 septembre et le 18 octobre 2025
Montant: 17 000 €

Finalisation de l'ameublement complet de la villa pour assurer confort et style.

Étape 5 : Dernier Paiement et Livraison

Date estimée: Entre le 17 novembre et le 17 décembre 2025
Montant: 6 850 € (**5% restant de la construction**)

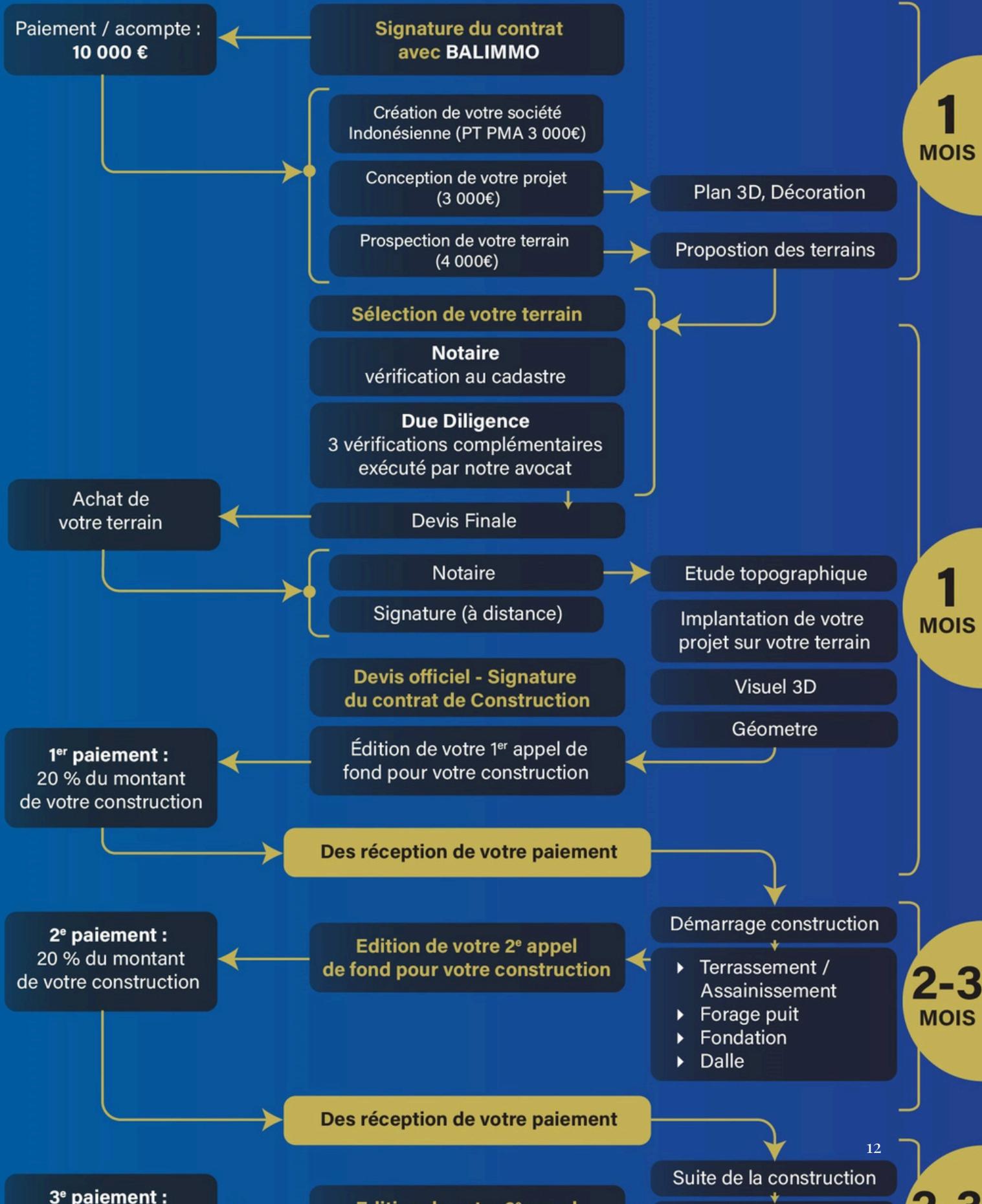
Finalisation des paiements et livraison de la villa, marquant la fin du processus de construction.

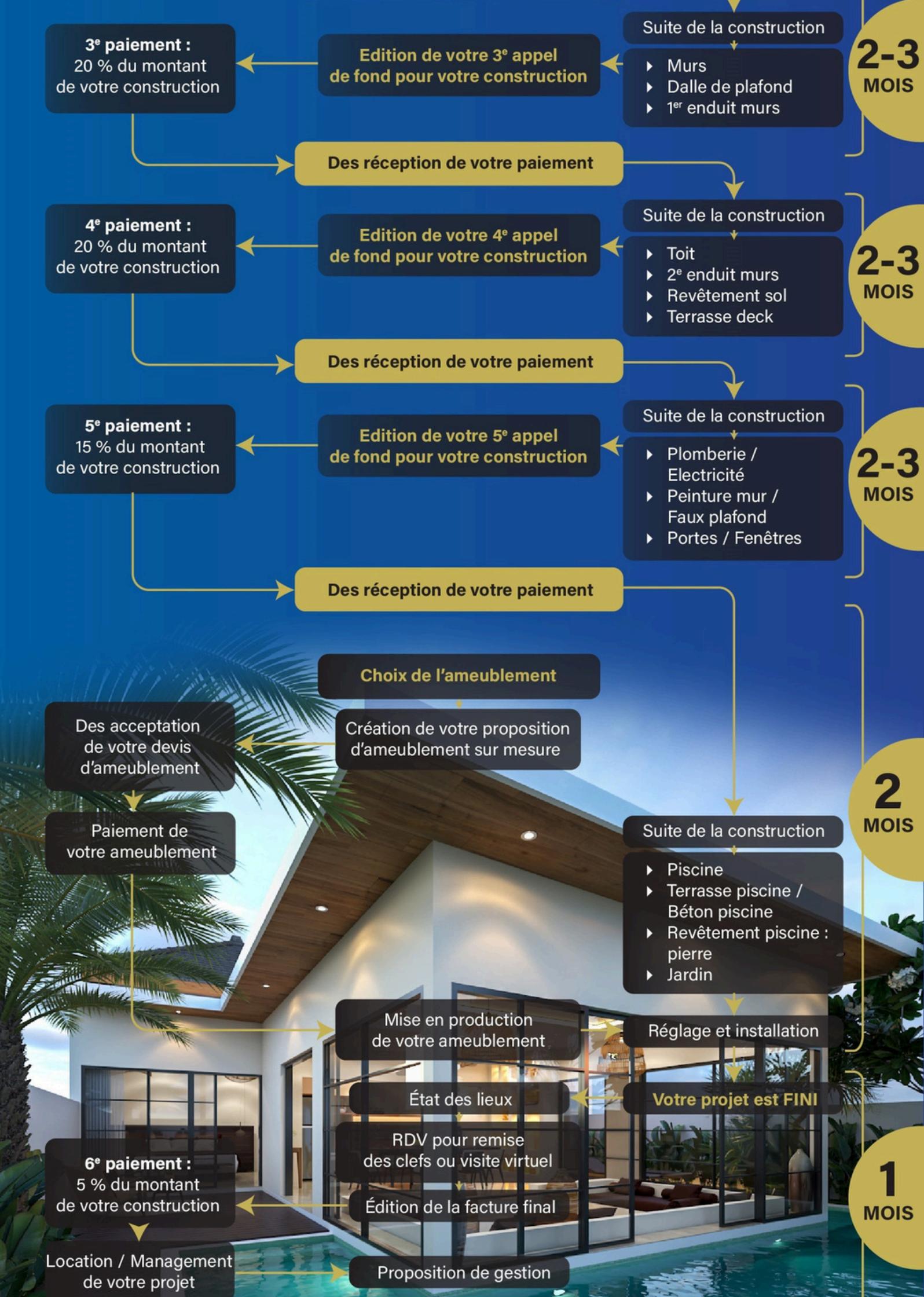
Vous



**Votre
Projet**

BALIMMO





CHAPITRE 6 :

FAQ : RÉPONSES AUX QUESTIONS FRÉQUEMMENT POSÉES PAR LES INVESTISSEURS

1) Puis-je posséder une propriété en tant qu'étranger à Bali ?

Les étrangers peuvent posséder des propriétés sous le droit Hak Pakai ou créer une PT PMA pour acquérir un droit HGB.

2) Quels sont les avantages d'investir via une PT PMA ?

Outre la possibilité d'acquérir un droit HGB, une PT PMA permet une activité commerciale, l'accès à des visas KITAS pour les investisseurs et leur famille, et une fiscalité avantageuse.

3) Comment éviter les arnaques immobilières à Bali ?

Effectuez une due diligence approfondie, travaillez avec des partenaires de confiance comme BALIMMO, et engagez des notaires et avocats spécialisés pour sécuriser vos transactions.

4) Quels sont les coûts cachés potentiels dans l'investissement immobilier à Bali ?

En plus du prix d'achat et des frais de création de la société, les investisseurs doivent prendre en compte les frais de notaire, les taxes de transfert, les frais de gestion immobilière (si applicable), et les coûts d'entretien réguliers. Il est également conseillé de prévoir un budget pour les éventuelles rénovations ou améliorations de la propriété.

5) Est-il possible de financer un achat immobilier à Bali en tant qu'étranger ?

Les options de financement pour les étrangers à Bali sont très limitées. Certains peuvent obtenir un financement via des banques locales ou internationales, mais cela nécessite souvent un apport significatif et une preuve de revenus élevés.

6) Peut-on obtenir un rendement locatif élevé à Bali ?

Oui, avec une bonne stratégie de placement et de gestion, Bali offre des opportunités de rendement locatif bien supérieur à 10%, notamment grâce à son fort attrait touristique et à une demande locative soutenue.

7) Quels sont les risques associés à l'investissement immobilier à Bali ?

Les risques comprennent les fluctuations du marché immobilier, les changements dans la législation locale, les défis liés à la gestion de propriété, et les risques environnementaux comme les catastrophes naturelles. Une analyse de risque approfondie avec BALIMMO peut aider à atténuer ces facteurs.



CHAPITRE 7 :

AVIS CLIENTS BALIMMO :

Sophie & Marc, Investisseurs Français :

"Grâce à BALIMMO, et spécialement à la discipline de Julien Z. et de son assistant, nous profitons aujourd'hui sereinement de notre investissement à Bali, générant un revenu locatif conséquent."

Fait le 28/09/2023,



Henrik, Investisseur Luxembourgeois :

"La capacité de BALIMMO, et en particulier celle de Julien H. et Julien Z., à offrir des solutions d'investissement innovantes et personnalisées, m'a impressionné. Leurs approches proactives ont maximisé mon retour sur investissement, tout en respectant mes valeurs."

Fait le 8/12/2023,



Mia and Alex, Australian couple :

'Under the guidance of Julien H, BALIMMO turned our dream of a peaceful retirement in Bali into reality. Their property management service exceeded our expectations, demonstrating their expertise and commitment to our satisfaction.

Fait le 14/10/2023,



Lucas et Emma, Couple Belge :

"L'expertise de BALIMMO en matière de développement durable, incarnée par Stevan, a orienté notre décision d'acheter à Bali et nous a vraiment séduits. Leur engagement envers l'environnement et la communauté locale nous a profondément marqués ! Dank u"

Fait le 12/01/2024,



Nathalie, Expatriée Française :

'Avec l'aide de BALIMMO, j'ai conçu ma villa à Bali. Son expertise des enjeux commerciaux et son vaste réseau local m'ont guidée vers un investissement à la fois stratégique et rentable. Un grand merci, même si quelques petits détails n'étaient pas parfaits, l'expérience globale a été très positive.'

Fait le 17/11/2023,



Raj, Singaporean Entrepreneur :

'Working with BALIMMO, especially with Julien, has enriched my investment portfolio in Bali. His personalized approach and meticulous attention to detail have truly enhanced the profitability of my projects.'

Fait le 23/02/2024,



Chloé & Pierre, Investisseurs Français :

"Le souci du détail de BALIMMO, et en particulier de Julien Z., a transformé notre construction en une expérience exceptionnelle. De plus, sa connaissance approfondie du marché de Nyanyi a été cruciale, pour avoir un pas d'avance pour notre investissement."

Fait le 25/11/2023,



Elena, Entrepreneur :

"Investir à l'étranger était intimidant, mais Stevan de BALIMMO m'a guidée avec une expertise et un soutien exceptionnels à chaque étape, faisant toute la différence dans mon projet d'investissement."

Fait le 26/02/2024,



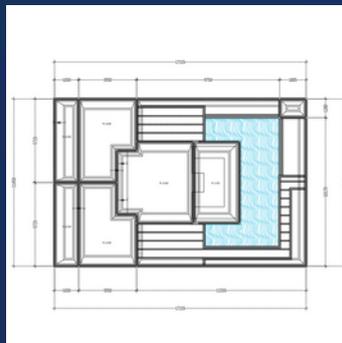
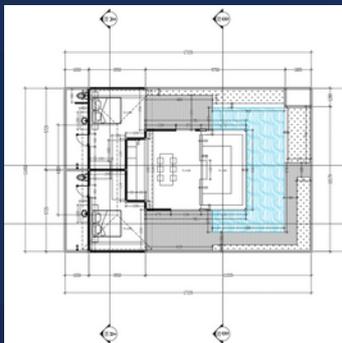
CONCLUSION

DE L'AMBITION À LA RÉALITÉ : VOTRE PASSERELLE VERS L'INVESTISSEMENT À BALI

Nous vous remercions chaleureusement d'avoir parcouru le chemin des possibilités d'investissement avec le guide de BALIMMO. C'est avec un profond engagement que nous souhaitons vous voir franchir le pas de l'ambition à la réalité tangible dans le décor paradisiaque de Bali.

Pour avancer vers la concrétisation de votre vision, un rendez-vous personnalisé avec nos conseillers s'avère être l'étape clé. Lors de cette consultation, que ce soit en visioconférence ou en personne, nous plongerons dans les détails de votre projet, depuis les esquisses initiales jusqu'aux plans de construction détaillés, en passant par les options d'ameublement qui s'alignent avec vos préférences, qu'il s'agisse du pack investisseurs, confort ou premium.

Ce sera également l'occasion d'aborder les aspects financiers et fiscaux entre la France et l'Indonésie, d'explorer les différentes voies de financement disponibles, y compris les paiements en crypto, et de discuter des propositions commerciales spécifiques à vos besoins.



POUR PLUS D'INFORMATIONS :

Pour programmer un rendez-vous, contactez-nous via



Si vous êtes déjà sur l'île, nous serons ravis de vous rencontrer en personne au



Découvrez-en plus sur nos activités et restez à jour avec nos dernières réalisations en nous suivant sur Instagram à :



ou en visitant notre site web www.balimmo.fr,
où vous pouvez parcourir notre catalogue de villas déjà réalisées.

Chez BALIMMO, votre projet est notre passion. Nous sommes impatients de vous accompagner dans cette aventure, assurant que chaque décision prise est un pas vers la réussite de votre investissement à Bali.

Pourquoi investir a Bali ?

4 ÈME

DESTINATION LA PLUS
RENTABLE AU MONDE POUR
INVESTIR DANS
L'IMMOBILIER



2 ÈME

DESTINATION LA PLUS
POPULAIRE ET VISITÉE
AU MONDE

Ⓢ Détient la deuxième place aux
Traveler's Choice Awards de
Tripadvisor



15%

PAR AN, EN MOYENNE, DE
RENDEMENT IMMOBILIER

Ⓢ L'un des plus élevés au monde



14 MILLIONS

DE VISITEURS ATTENDUS
EN 2024

Ⓢ soit trois fois plus qu'en 2023



BALIMMO