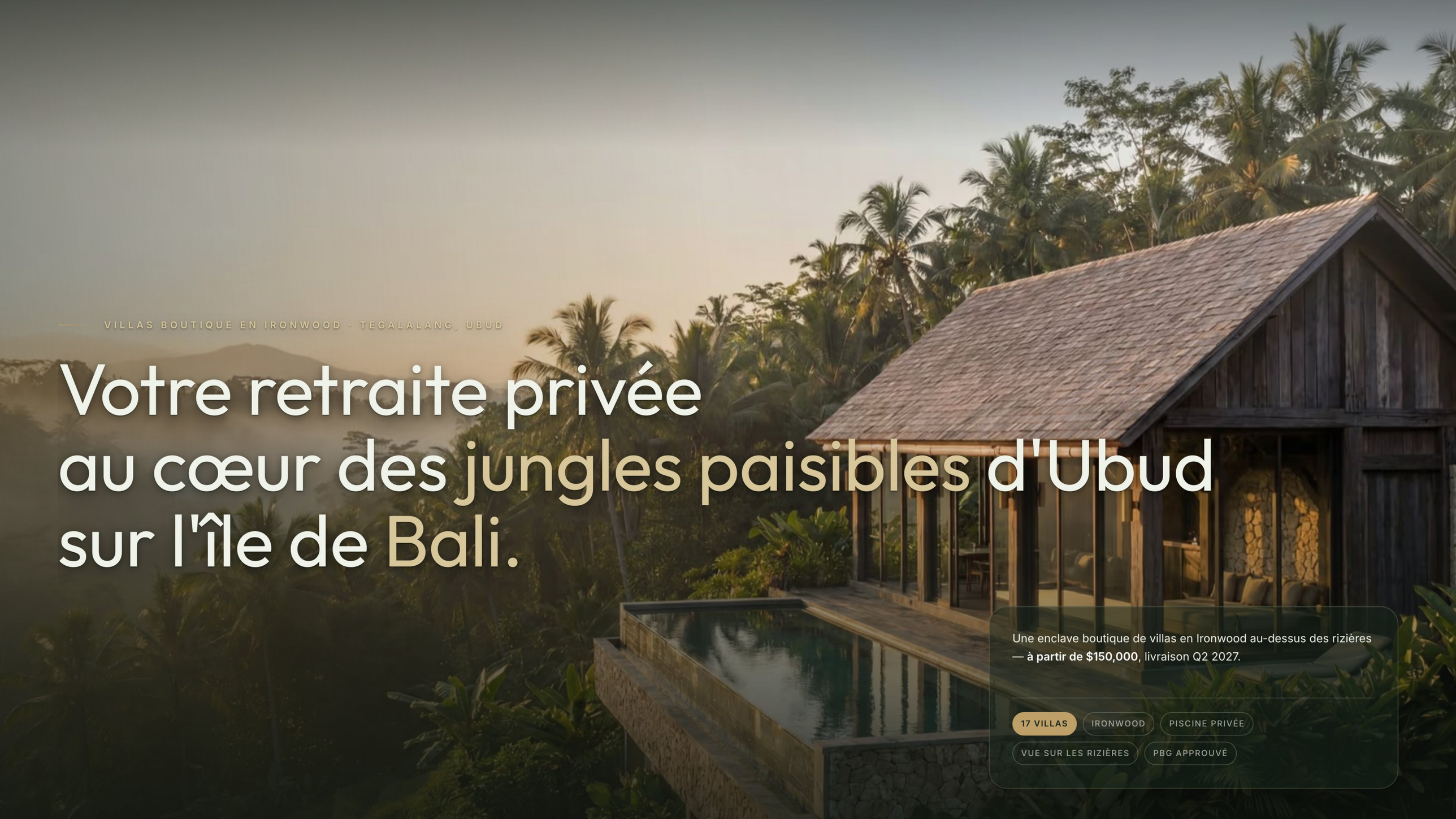


VILLAS BOUTIQUE EN IRONWOOD · TEGALALANG, UBUD

Votre retraite privée au cœur des jungles paisibles d'Ubud sur l'île de Bali.

Une enclave boutique de villas en Ironwood au-dessus des rizières — **à partir de $150,000**, livraison Q2 2027.

17 VILLAS | IRONWOOD | PISCINE PRIVÉE | VUE SUR LES RIZIÈRES | PBG APPROUVÉ


MAISON VERDE



LÀ OÙ VOUS VOUS RÉVEILLEZ

Là où la jungle garde vos secrets.

Ni couloirs, ni voisins derrière le mur — seulement votre propre versant de verdure. Vous vous réveillez : la brume glisse sur les rizières, la jungle respire derrière la vitre, et le silence est si parfait qu'il ressemble à un secret précieusement gardé.

+30%

Les villas boutique avec vue rapportent jusqu'à 30% de plus que les hôtels ordinaires — une intimité qui se paie d'elle-même.

NOTE À L'INVESTISSEUR

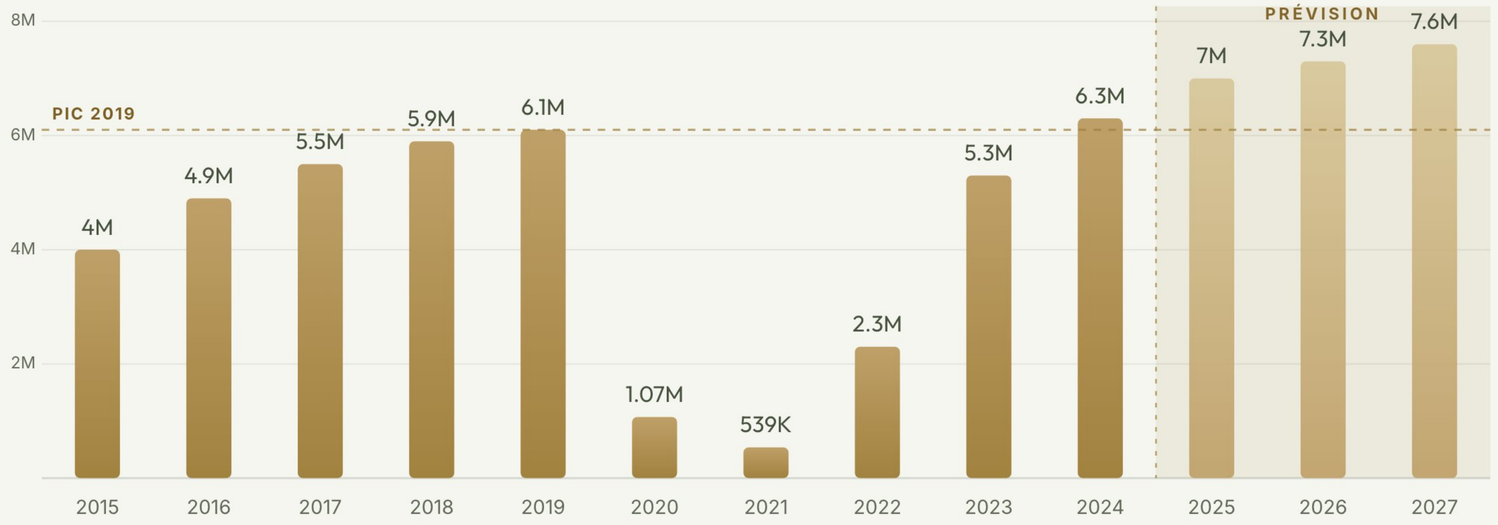
Calme, vert et préservé.

Tegalalang, Ubud

Une île qui ne cesse de séduire.

En 2025, Bali a accueilli 7 millions de visiteurs étrangers — déjà au-delà de son pic d'avant-COVID, et en hausse constante. C'est cette demande qui maintient une villa boutique réservée, à des tarifs bien supérieurs à ceux des hôtels ordinaires.

ARRIVÉES ÉTRANGÈRES · 2015–2027



Villas de prestige dès $150,000 — investissez sur un marché qui ne cesse de se remplir. **Voir le rendement →**

POURQUOI LA DEMANDE EST RÉELLE

Une destination que le monde choisit encore et encore.



№1

Meilleure destination hivernale

airbnb

№1

Destination la plus convoitée de l'après-pandémie

Booking

№1

Meilleur lieu de bien-être de la planète

INSIDER

№2

Destination préférée des voyageurs

Tripadvisor

№5

Lieu le plus attractif pour investir

Forbes

7M
Touristes étrangers, 2025
→ 7,3 M (2026) · 7,6 M (2027)

72-85%
Taux d'occupation boutique
contre 55–65% pour les hôtels standard

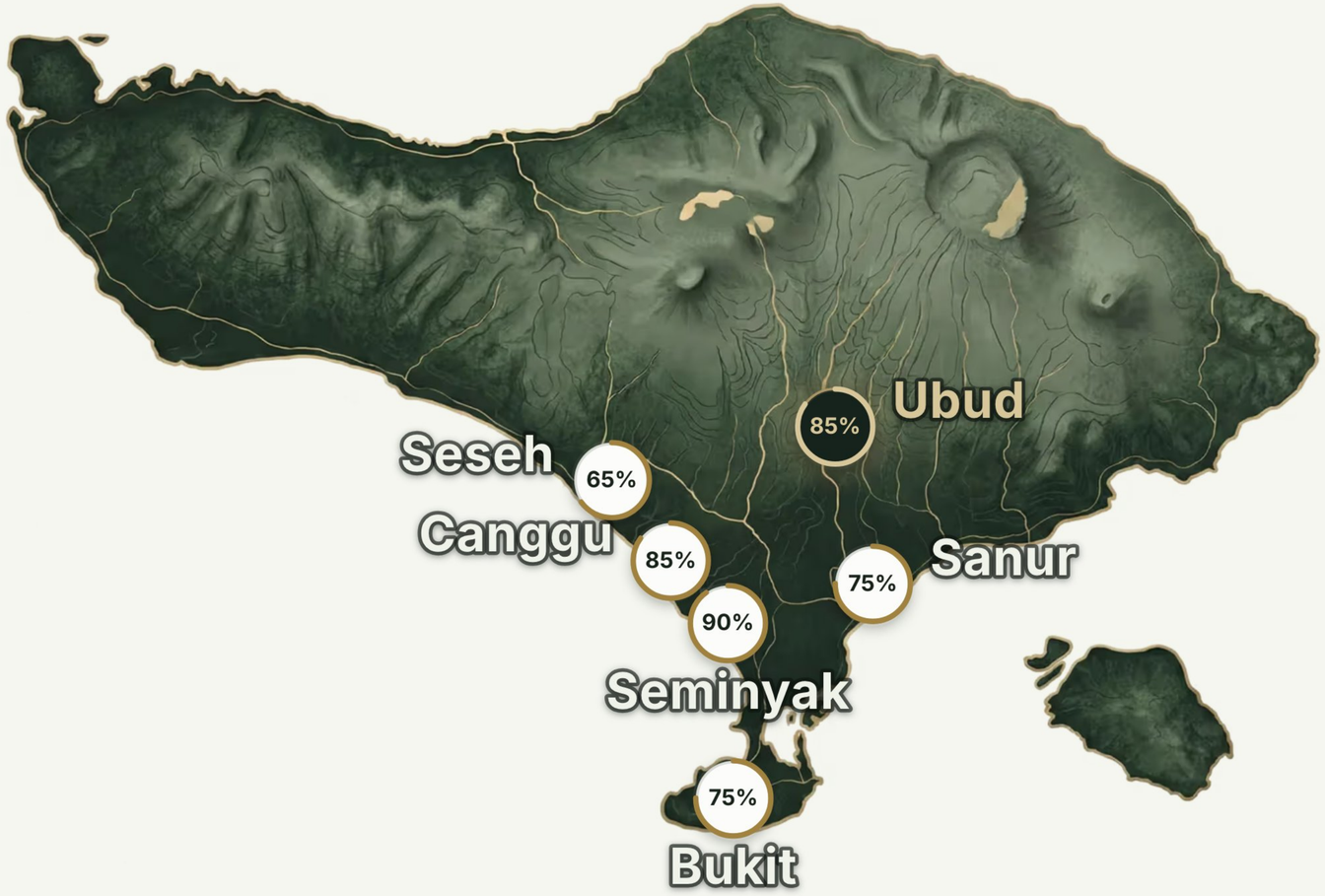
$120-180
ADR des villas boutique
contre $60–90 pour les hôtels standard

Offre limitée — forte occupation

Le foncier se fait rare autour d'Ubud, et la demande ne faiblit pas. C'est ce qui maintient les villas boutique constamment occupées — et soutient à la fois votre tarif par nuit et votre valeur à la revente.

Occupation boutique

Occupation des biens boutique par district — présentation / sources publiques, en cours de vérification.



UBUD ET TEGALALANG

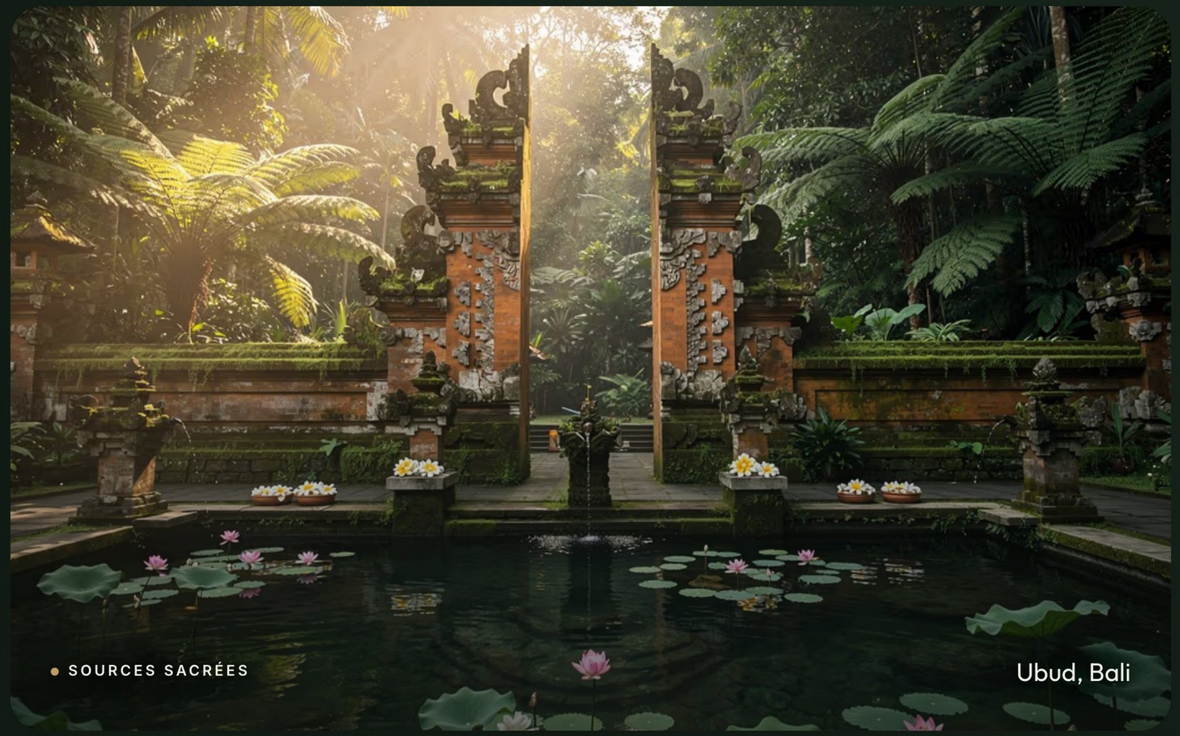
Le cœur bien-être de l'île.

Ubud attire environ 5 millions de visiteurs par an — le centre du bien-être et de la retraite à Bali. L'immobilier y prend 18–25% de valeur par an depuis trois ans, au sein d'une ceinture calme, verte et préservée.

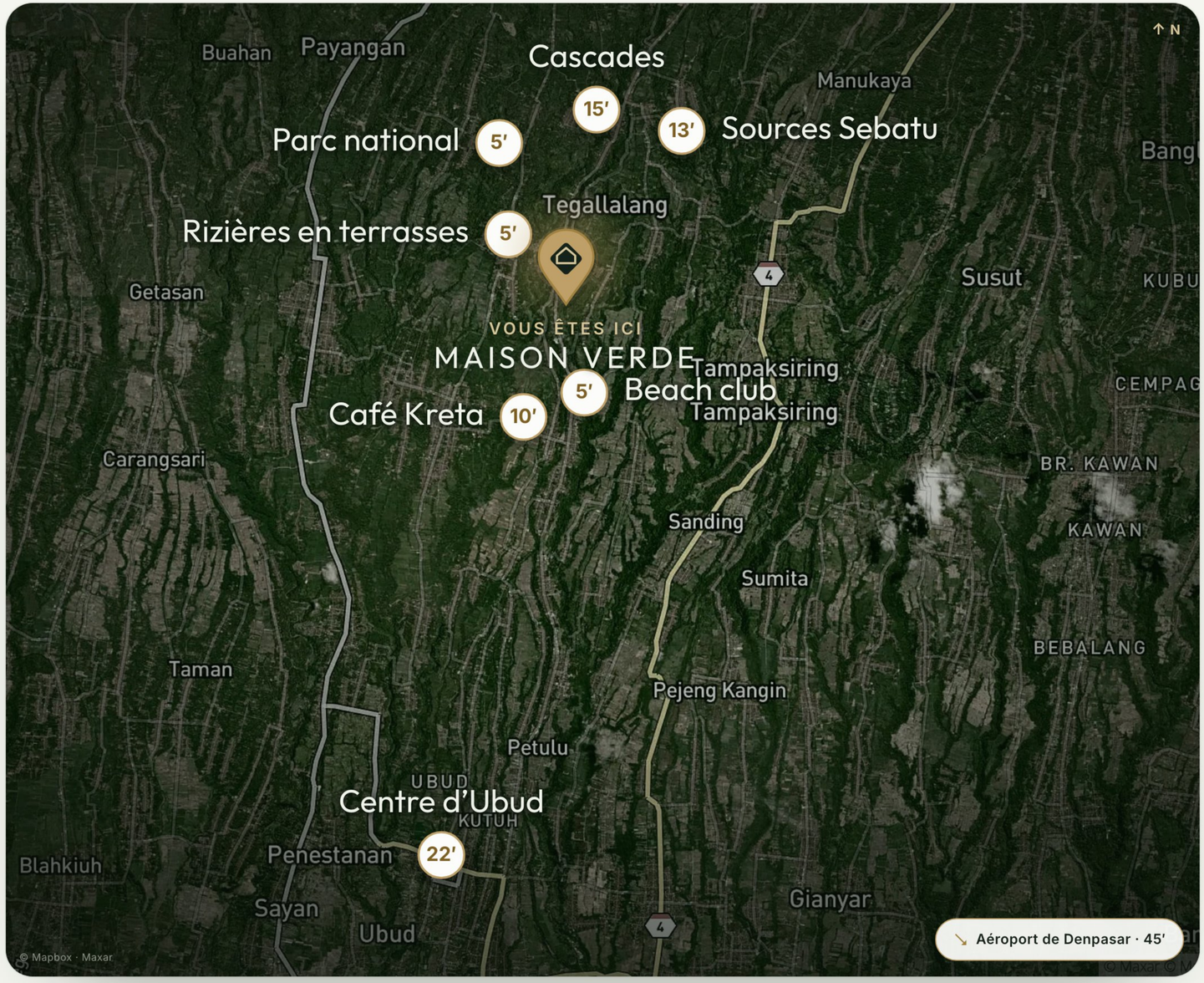
- Rizières UNESCO — à 5 minutes
- Le principal pôle bien-être et retraite de Bali
- Prix +18–25% par an (3 dernières années)
- Calme, vert et préservé — construction limitée

5M
VISITEURS / AN

+18–25%
PAR AN, CES 3 DERNIÈRES ANNÉES



À cinq minutes de tout ce qui compte.



Rizières UNESCO, beach club, parc national et cascades à 5–15 minutes ; centre d'Ubud à 22 min, aéroport de Denpasar à 45 min — au sein d'une ceinture calme et préservée.

5′	Rizières de Tegalalang (UNESCO)
5′	Beach club
5′	Parc national
5′	Cascades 5 / 10 / 15 min
10′	Café Kreta
13′	Sources sacrées de Sebatu
22′	Centre d'Ubud — Forêt des singes, Palais
45′	Aéroport de Denpasar

Zone calme, verte et préservée : son statut limite la construction — la concurrence y est rare.



L'ENCLAVE

Dix-sept villas privées, un seul versant paisible.

Maison Verde est une enclave boutique de 17 villas en Ironwood à partir de $150,000, bâtie autour de trois choses impossibles à feindre : la vue, le matériau et le service.

17

VILLAS

à partir de $150,000 ~ €129,000

Livraison Q2 2027

01

La vue

Rizières et jungle depuis chaque villa — la raison pour laquelle les hôtes paient davantage.

02

Ironwood

Le bois quasi éternel des plus belles villas sur pilotis des Maldives.

03

Service boutique

Une petite retraite bien-être sur place — non pas un hôtel, mais un lieu dont vous possédez une part.

L'ensemble, d'un seul regard

17 villas sur un même versant paisible — premières unités à partir de $150,000.

17 villas étagées le long du versant, avec le café, la rivière et le cœur bien-être en son centre.



- 17 parcelles privées pour villas
- Accès à la rivière à l'ouest
- Cœur bien-être — réception, spa, yoga
- Un seul versant paisible en terrasses

PLAN D'AMÉNAGEMENT APPROUVÉ

17

Des parcelles de villas privées, en terrasses le long d'un même versant paisible.

73 m²
Réception et services aux hôtes

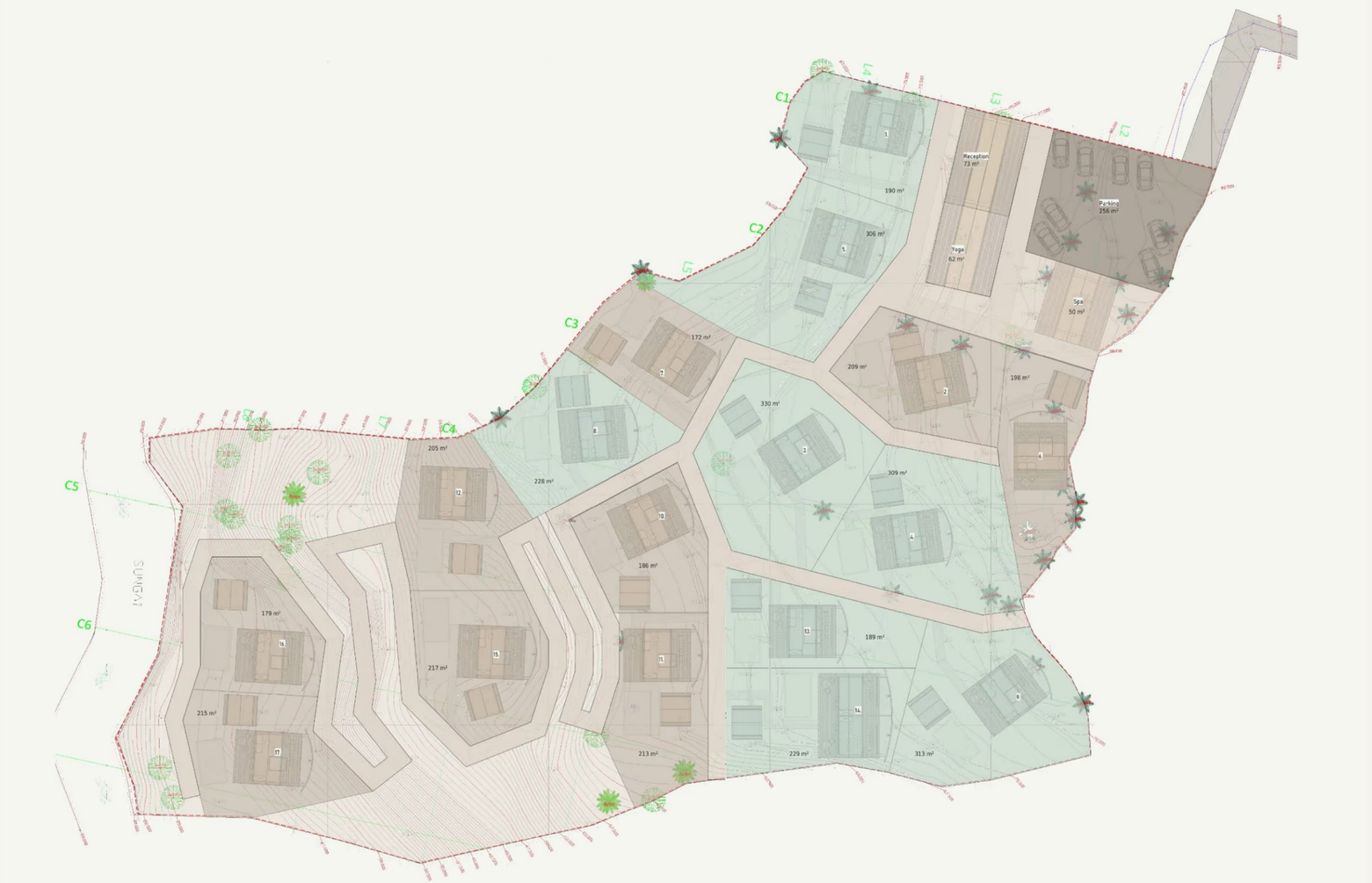
256 m²
Parking

62 m²
Shala de yoga

50 m²
Spa

Rivière le long de la limite ouest du terrain

Le tableau en direct — quelles unités sont encore libres

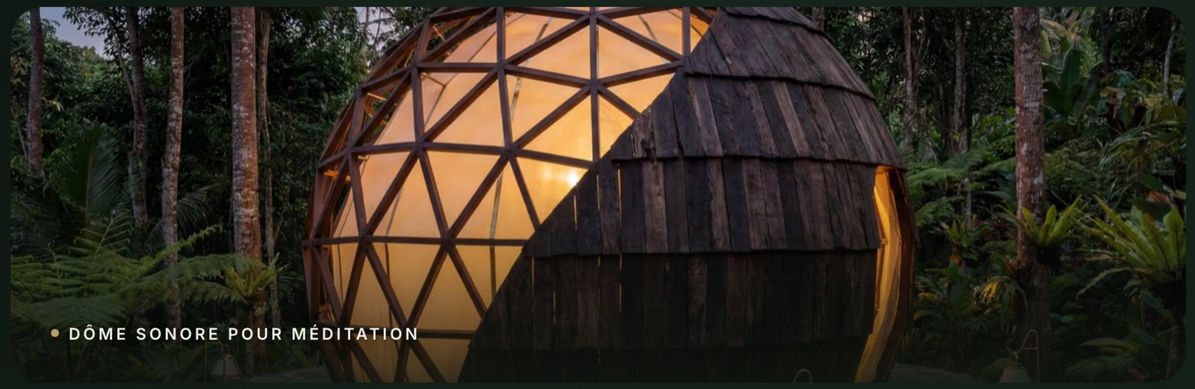


PLAN DE MASSE · VILLAS 1–17

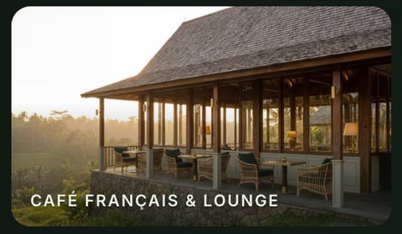
Une retraite bien-être à votre porte.

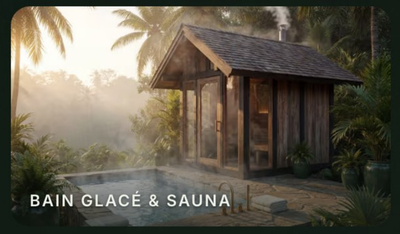
Tout ce pour quoi un hôte voudra revenir — café, spa, deux shalas de yoga, bain glacé, dôme sonore — intégré au projet lui-même.

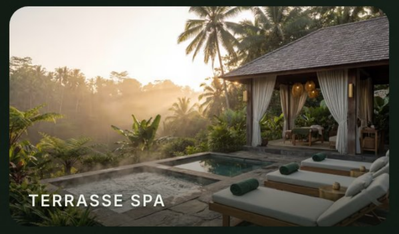
















TOUT EST INCLUS

- Réception et services aux hôtes
- Café français et lounge petit-déjeuner
- SPA — sauna, vestiaires, douches, salon de thé
- Terrasse SPA extérieure — bains chaud et froid
- Deux shalas de yoga (podiums ~100 m²)
- Salle de conférence + centre de massage (2 étages)
- Dôme de méditation — sphère insonorisée Ø 10 m
- Bain glacé et sauna
- Gloriette avec brasero et pavillon retiré
- Allées de promenade dans un parc paysager
- Parking

Ironwood — le bois qui survit aux bâtiments.

L'Ulin (Belian) est si dense qu'il coule dans l'eau. Il défie les termites, les champignons et l'humidité ; il se carbonise sans propager la flamme, et tient 80–100 ans sans remplacement.

Insensible aux termites

Ses huiles naturelles repoussent termites et champignons et empêchent le bois de pourrir.

Classe D, auto-extinguible

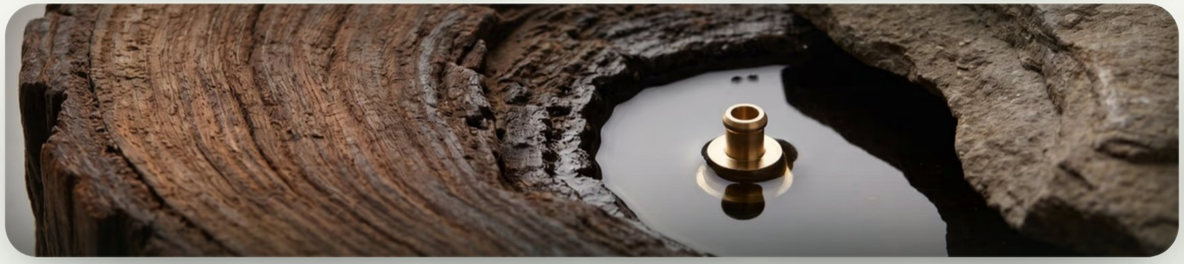
La carbonisation de surface empêche la flamme de se propager.

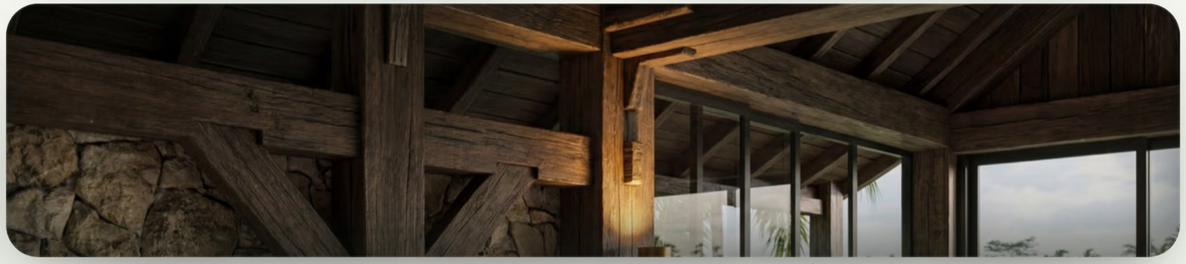
Coule dans l'eau

Une densité exceptionnelle — il brave l'humidité pendant des décennies.

80–100 ans

Le « bois éternel » — employé pendant des siècles pour bâtir des navires.





Maison Verde — le même matériau que les resorts à $1,500 la nuit. Entrée à partir de $150,000.

LE BOIS CHOISI PAR

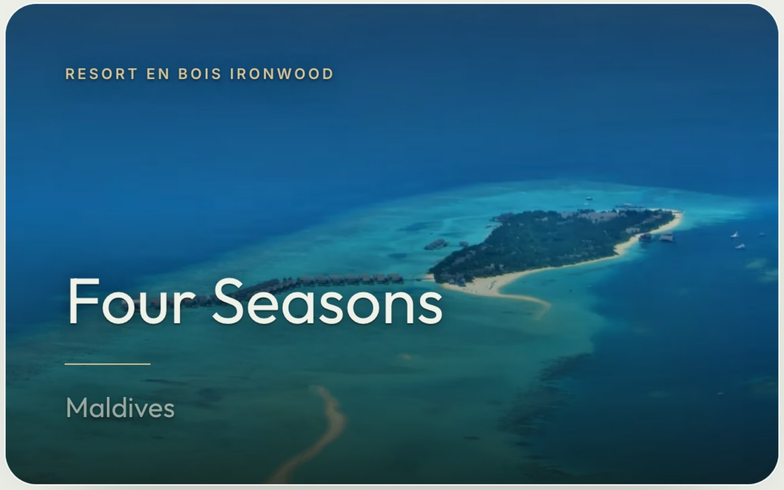
SONEVA · SIX SENSES · ONE&ONLY · ST. REGIS · WALDORF ASTORIA

09 BÂTIS EN IRONWOOD

Le bois des plus grands.

Ironwood — le bois dur des resorts les plus convoités au monde. Les villas Maison Verde sont bâties dans ce même matériau.







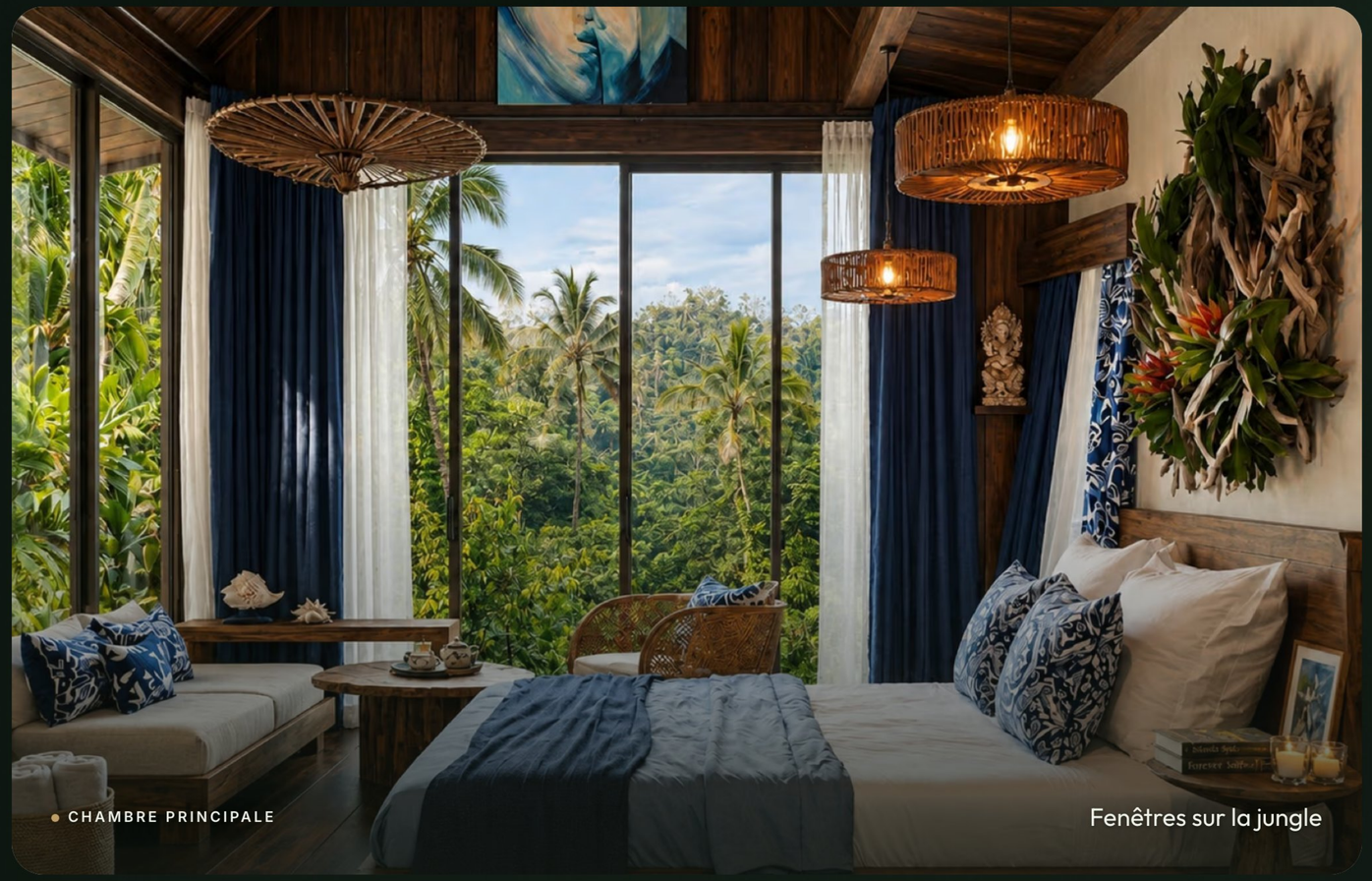
ANALOGIES DE LA CONCEPTION

Aman Ubud | Komaneka | Bisma Eight

Photographies de référence via Wikimedia Commons — R. M. Shaw, F. Ducarme, bartdegoeij (CC BY / CC BY-SA).

Conçus pour s'y réveiller.

Ouverts sur la jungle, habillés de bois et de pierre chaleureux — chaque pièce sertie de verdure.



CHAMBRE PRINCIPALE

Fenêtres sur la jungle



LOUNGE DE JARDIN

Gloriette et piscine



COIN LECTURE

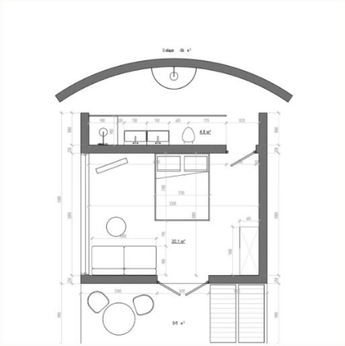
Terrasse privée

Une chambre ou deux.

Seize villas d'une chambre et une de deux — chacune avec piscine privée, brasero et terrasse.

1 chambre

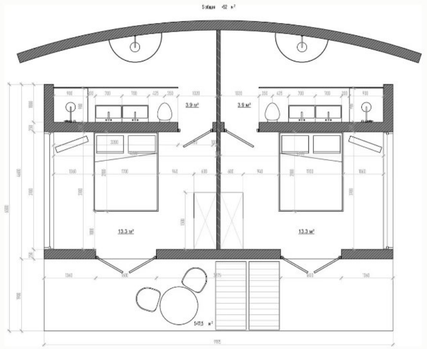
× 16 VILLAS



Surface de la villa	36 m²
Véranda	20 m²
Terrain	190–376 m²
Prix	à partir de $150,000 ~ €129,000

2 chambres

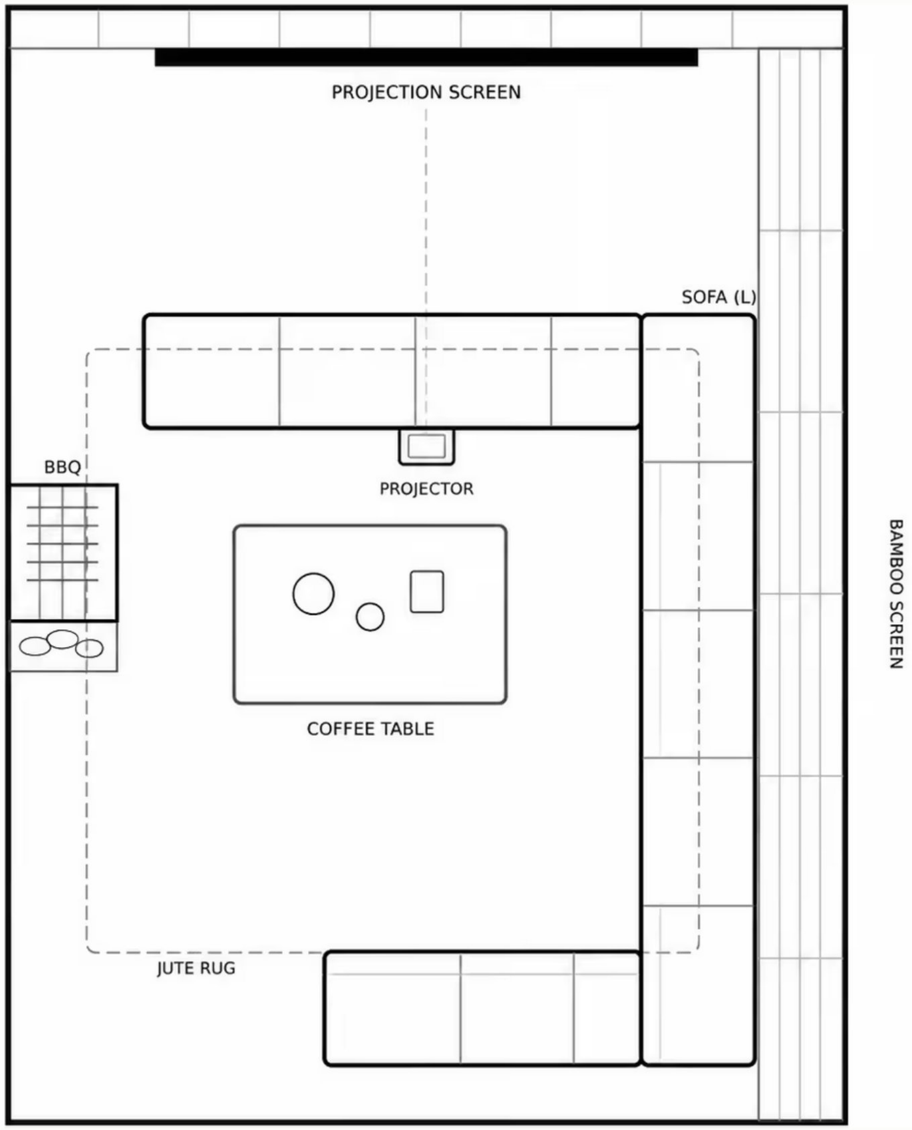
× 1 VILLA



Surface de la villa	52 m²
Véranda	20 m²
Terrain	254–446 m²
Prix	à partir de $190,000 ~ €164,000

CHAQUE VILLA COMPREND

PISCINE PRIVÉE · BRASERO · TOBOGGAN VERS LA PISCINE · TERRASSE · VUE SUR LES RIZIÈRES ET LA JUNGLE



Véranda

La véranda ajoute 20 m² d'espace de vie au-delà de la surface de la villa — un salon à ciel ouvert avec barbecue, projecteur et coin lounge. Plus d'espace utile pour le voyageur, c'est une valeur d'actif et un tarif locatif supérieurs.

CHAQUE VILLA COMPREND

- PISCINE PRIVÉE
- BRASERO
- TOBOGGAN VERS LA PISCINE
- TERRASSE
- VUE SUR LES RIZIÈRES ET LA JUNGLE

Le prix d'une chambre avec vue aux alentours.

Les chambres avec vue comparables autour d'Ubud se louent $150–250 la nuit. Maison Verde joue dans la même cour boutique — avec une entrée plus accessible, et un taux d'occupation comme un tarif bien supérieurs à ceux des hôtels standard.

K Club Ubud

$150 / nuit

Jinengbali Agro

$175 / nuit

Aksari Resort & Spa Ubud by iNi Vie Hospitality

$250 / nuit

VOTRE VILLA GÉNÈRE DANS CETTE FOURCHETTE

$120–$180 ADR

à 72–85% d'occupation — et elle est à vous dès $150,000.

AUX CÔTÉS DE

Aman Ubud

Komaneka

Bisma Eight

Tarifs par nuit des chambres avec vue alentour (annonces publiques) — en cours de vérification finale.

Des chiffres qui tiennent la route.

Un compte de résultat annuel complet pour une villa d'une chambre — du scénario prudent à l'optimiste — sur des données réelles de tarifs à Tegalalang.

TYPE DE VILLA	BAIL	MONTANT INVESTI
1 chambre	26 + 25 ans	$150,000

RÉALISTE

$17,875.01
BÉNÉFICE NET, APRÈS IMPÔT

12%
RETOUR SUR INVESTISSEMENT

8 ans
DÉLAI DE RETOUR

OÙ VA UNE ANNÉE DE REVENUS

Revenu brut · **$39,780**



Revenu brut	$130 ADR × 85%	**$39,780**
Commissions OTA (19%)		− $7,558.20
Frais de gestion (18%)		− $7,160.40
Total OPEX électricité · blanchisserie · piscine · ménage · climatisation · parties communes		− $5,450
Fonds de réserve (2%)		− $795.60
Impôt sur les revenus locatifs (5%)		− $940.79
Bénéfice net, après impôt		**$17,875.01**

Des chiffres qui tiennent la route.

Un compte de résultat annuel complet pour une villa d'une chambre — du scénario prudent à l'optimiste — sur des données réelles de tarifs à Tegalalang.

TYPE DE VILLA	BAIL	MONTANT INVESTI
1 chambre	26 + 25 ans	$150,000

OPTIMISTE

$20,534.92
BÉNÉFICE NET, APRÈS IMPÔT

14%
RETOUR SUR INVESTISSEMENT

7 ans
DÉLAI DE RETOUR

OÙ VA UNE ANNÉE DE REVENUS

Revenu brut · **$44,370**



Revenu brut	$145 ADR × 85%	**$44,370**
Commissions OTA (19%)		− $8,430.30
Frais de gestion (18%)		− $7,986.60
Total OPEX électricité · blanchisserie · piscine · ménage · climatisation · parties communes		− $5,450
Fonds de réserve (2%)		− $887.40
Impôt sur les revenus locatifs (5%)		− $1,080.79
Bénéfice net, après impôt		**$20,534.92**

Des chiffres qui tiennent la route.

Un compte de résultat annuel complet pour une villa d'une chambre — du scénario prudent à l'optimiste — sur des données réelles de tarifs à Tegalalang.

TYPE DE VILLA	BAIL	MONTANT INVESTI
1 chambre	26 + 25 ans	$150,000

PRUDENT

$12,555.20
BÉNÉFICE NET, APRÈS IMPÔT

8%
RETOUR SUR INVESTISSEMENT

12 ans
DÉLAI DE RETOUR

OÙ VA UNE ANNÉE DE REVENUS

Revenu brut · **$30,600**



Revenu brut	$100 ADR × 85%	**$30,600**
Commissions OTA (19%)		− $5,814
Frais de gestion (18%)		− $5,508
Total OPEX électricité · blanchisserie · piscine · ménage · climatisation · parties communes		− $5,450
Fonds de réserve (2%)		− $612
Impôt sur les revenus locatifs (5%)		− $660.80
Bénéfice net, après impôt		**$12,555.20**

Ce qui se passe après la livraison.

Bali Legends prend en charge tout le cycle : accueil, entretien, marketing et remplissage des villas.

jusqu'à **12–13%**

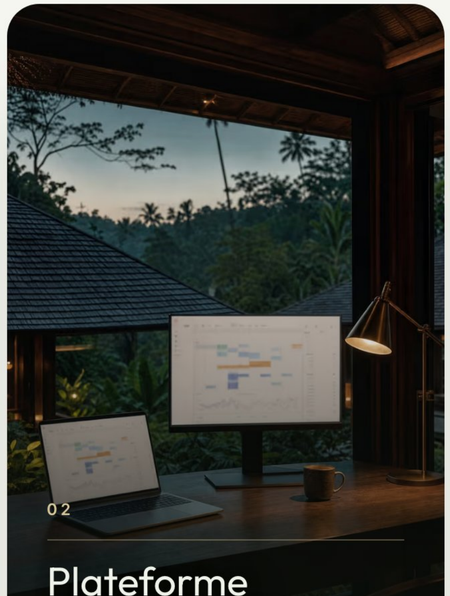
rendement visé · dans un scénario optimal



01

250+

villas sous gestion



02

Plateforme logicielle interne

un système propriétaire pour travailler avec les plateformes de location



03

Marketing et occupation

une équipe qui garde les villas pleines

BALI LEGENDS

Quatre principes qui protègent votre investissement.

PERMIS DE CONSTRUIRE

PBG obtenu

Le permis de construire (PBG) a été obtenu avant l'ouverture des ventes — un projet entièrement autorisé.

CHAQUE VILLA

100 % avec vue

Chaque villa donne sur les rizières et la jungle — pas une seule orientation compromise.

GESTION

Opérateur expérimenté

La gestion quotidienne est assurée par une société expérimentée — location clé en main.

VOTRE TERRAIN

Villas individuelles

Villas individuelles, chacune sur sa propre parcelle de 200–300 m² — intimité et terrain en pleine propriété.

TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR

Un PBG ?	Catégorie du terrain	Surface du terrain	Villas / vendues
Oui — obtenu	Location courte durée, emprise ≤ 40 %	5 400 m²	17 / 9 vendues
Entreprise générale	Société de gestion	Livraison du projet	Premiers revenus
Arcstone Group	Bali Legends	Avril 2027	Mi-2027

Bâti par ceux qui l'ont déjà fait.



Ilya Kuzmin

Fondateur · Maison Development

ENTREPRISE GÉNÉRALE · L'EXPÉRIENCE DE L'ÉQUIPE D'ILYA KUZMIN

20+	ans d'expérience professionnelle dans la construction et la réalisation de projets d'infrastructure et de promotion	150 000+	m² de bâtiments livrés
2 000+	spécialistes et sous-traitants sur de grands projets	8 000	m² de site de production de systèmes techniques
50+	grands projets d'envergure fédérale et internationale	3	régions de réalisation — Russie, Moyen-Orient et Indonésie (Bali)

Entreprise générale
Arcstone Group

Promoteur
Maison Development

Emplacement
Tegalalang, Ubud, Bali

SOCIÉTÉ DE GESTION

Bali Legends

Location clé en main — la même équipe gère le quotidien de l'enclave après la livraison : le propriétaire n'a rien à gérer lui-même.

Trois étapes pour posséder la vôtre.

Simple, transparent, et sans engagement au départ.

01

Réservation — $1,000

Bloque la villa de votre choix. Conditions de remboursement confirmées par notre avocat.

RÉVERSIBLE AU DÉPART

02

Signature du contrat

Nous signons le contrat — toutes les conditions fixées en toute transparence et à l'avance.

03

Premier versement

15% / 20% / 30% — à votre choix. Le solde par étapes, échelonnement à 0%.

Votre refuge privé vous attend

Réservez votre villa.

Trouvez votre coin de tranquillité à Bali. Pour plus d'informations, adressez-vous à votre conseiller personnel.

- À partir de $150,000 ~ €129,000
- PBG obtenu
- Livraison Q2 2027