KIRANA

VILLAS

Ocho villas privadas frente al Índico.

Seis todavía sin propietario.

DESDE	TENENCIA	ENTREGA	VENDIDAS
€85.000	30 años	2027	2 / 8

EL DESARROLLO

Una residencia privada. Ocho propietarios.

Kirana Villas reúne ocho villas independientes en lo alto de la costa sur de Lombok: tres de dos dormitorios y cinco de un dormitorio, todas con vistas al océano y operadas bajo un modelo de gestión hotelera boutique.

Dos villas de dos dormitorios ya están vendidas. Quedan disponibles cinco villas de un dormitorio y una única villa de dos dormitorios — una oportunidad estrictamente limitada por el tamaño del proyecto.

8	6	30
VILLAS EN TOTAL	DISPONIBLES	AÑOS LEASEHOLD

«Diseñado para el inversor que quiere un activo operado, no un proyecto que gestionar.»

POR QUÉ LOMBOK

La nueva joya de Indonesia.

Situada justo al este de Bali, Lombok atrae a un viajero que busca exclusividad sin masificación. El Gobierno indonesio ha convertido la Zona Económica Especial de Mandalika en una prioridad estratégica, y la isla acoge cada año el MotoGP de Indonesia y el Campeonato Mundial FIM Superbike — dos escaparates globales que han disparado su visibilidad y sus flujos de visitantes.

≈70%	Ocupación hotelera media en el área de Mandalika, T3 2024
≈80%	Ocupación anual de villas independientes en Kuta (AirDNA)
$141	Tarifa media por noche · alojamiento estándar en Kuta
$300+	Tarifa de partida del segmento lujo · por noche

FUENTES: AIRDNA · BOOKING.COM · ITDC

20 de 170

De los 170 alojamientos listados en Kuta Lombok, solo 20 ofrecen villa con piscina privada. Al excluir las propiedades para grupos grandes, la competencia real es mínima.

EL LUGAR

Prabu, Kuta Lombok.

Prabu es la franja costera más reservada de Kuta: acceso privado y una geografía elevada que garantiza vistas permanentes al océano. Central, pero fuera del ruido.

2 min	Centro de Kuta
5 min	Circuito Internacional de Mandalika
20 min	Aeropuerto Internacional de Lombok
<1 min	Centro de yoga y restaurantes frente al mar

Vuelos directos desde Singapur, Kuala Lumpur, Yakarta y Bali.

Infraestructura turística creciendo a doble dígito anual, en un destino que todavía no ha sido descubierto por el turismo de masas.

THE GARDEN COLLECTIVE · KUTA LOMBOK

ALIANZAS EXCLUSIVAS

El destino, incluido.

Los huéspedes de Kirana no solo reservan una villa: entran en el circuito de los sitios que definen Kuta Lombok. Dos acuerdos cerrados con las marcas locales de referencia — un argumento de venta directo que sostiene tarifa y reseñas.

The Garden Collective

20% de descuento en toda la carta de comida y bebida para los huéspedes de la villa.

XENO FIT

Acceso libre al gimnasio de referencia de Kuta, en pabellón de bambú, durante toda la estancia.

LA VILLA DE UN DORMITORIO

Cinco villas privadas, una misma vista.

Un retiro íntimo para dos: dormitorio principal en planta alta con vistas panorámicas al océano, salón de doble altura que se disuelve hacia el exterior y terraza con piscina privada.

TIPOLOGÍA	1 dorm · 1 baño · piscina privada
DISPONIBILIDAD	5 de 5 — todas disponibles
TENENCIA	Leasehold 30 años
INVERSIÓN	€85.000

Dos plantas, una secuencia.

PLANTA ALTA

- Dormitorio principal
- Vestidor walk-in
- Vistas panorámicas al océano

PLANTA BAJA

- Salón de doble altura
- Comedor y cocina totalmente equipada
- Sunken lounge
- Baño completo
- Piscina privada y jardín
- Ventanal de escalera con vista al mar

SALÓN DE DOBLE ALTURA CON ALTILLO

Materiales honestos, luz de isla.

Piedra caliza local, madera de teca, cerámica artesanal y microcemento blanco. Un lenguaje mediterráneo-tropical que fotografía excepcionalmente bien — y que sostiene tarifas por encima de la media del mercado.

LA VILLA DE DOS DORMITORIOS

Solo queda una.

De las tres villas de dos dormitorios del proyecto, dos ya tienen propietario. La última está disponible para un único inversor: la mayor parcela, la mayor proyección de ingresos y la posición más privada del desarrollo.

TIPOLOGÍA	2 dorm · 2 baños · piscina privada
DISPONIBILIDAD	1 de 3 — la última
USO PERSONAL	2 semanas al año
TENENCIA	Leasehold 30 años

INVERSIÓN

€110.000

Leasehold 30 años · gestión boutique incluida · entrega 2027

VILLA DE 2 DORMITORIOS · SALÓN PRINCIPAL

LA ÚLTIMA DE TRES

Más metros, más privacidad, más ingresos.

Dos dormitorios en suite, doble baño, salón amplio y la piscina de mayor superficie del desarrollo.

Es la tipología que capta grupos de cuatro y estancias largas — el segmento con mejor ticket medio de Kuta Lombok.

Una inversión operada, no pasiva.

Cifras basadas en el rendimiento de villas comparables en Kuta Lombok durante los últimos 24 meses. Escenario conservador, no optimista.

VILLA DE 1 DORMITORIO · €85.000

Tarifa media por noche ADR estabilizado	€115
Ocupación anual 237 noches · 65%	65%
Ingresos brutos anuales €115 × 237 noches	€27.255
Gestión Kirana Staff, mantenimiento, agua y luz · 25%	– €6.814
Comisiones OTAs Mix Airbnb / Booking / directo · ~10%	– €2.726
Impuesto sobre alquiler PPh Final Indonesia · 10%	– €2.726
Beneficio neto al inversor Distribución anual · año 2 en adelante	€14.989

17,6%

Sobre el capital invertido, a partir del año 2 estabilizado.

VILLA DE 2 DORMITORIOS

€110.000

Proyección detallada disponible bajo solicitud.

Proyección basada en una ocupación estabilizada del 65% y tarifas medias de villas comparables en Kuta Lombok. Las cifras del año 1 suelen situarse un 25–35% por debajo durante el periodo de ramp-up. Los impuestos indonesios sobre alquiler y las comisiones de OTAs se deducen por separado y dependen del mix de canales. Documento informativo; no constituye una oferta de inversión ni garantiza rendimientos futuros.

MODELO DE GESTIÓN

Tú firmas la escritura. Nosotros nos ocupamos del resto.

— 01

25% fee único

Nuestra comisión cubre salarios del equipo, mantenimiento, equipamiento, agua y electricidad. Sin sorpresas mensuales.

— 02

2 semanas tuyas

Cada villa se vende con dos semanas anuales bloqueadas para uso del propietario. El resto del año, la villa opera.

— 03

Reportes trimestrales

Ocupación, ADR, gastos detallados y transferencia de utilidades cada trimestre, con dashboard en tiempo real.

— 04

Hospitalidad boutique

Equipo local formado en estándares europeos y branding unificado de la finca. Cero gestión por parte del inversor.

Las comisiones de OTAs y los impuestos se facturan por separado, con total transparencia y reporte trimestral.

Plan de pagos por hitos.

El mismo calendario para las dos tipologías. Cada desembolso se libera contra un hito de obra verificado y documentado: el capital se aporta a medida que avanza la construcción, nunca por adelantado.

	SE ABONA CONTRA	%
01	Reserva y bloqueo de parcela	10%
02	Firma de contrato notarial	10%
03	Cimentación terminada	20%
04	Estructura y cubierta completadas	20%
05	Cerramientos, instalaciones y piscina	15%
06	Acabados y mobiliario instalado	15%
07	**Entrega de llaves**	10%
	TOTAL	100%

+30%

Incremento de valor estimado entre el inicio de obra y la entrega del activo.

DISPONIBILIDAD

Elige tu villa.

Ocho parcelas orientadas al sur. Todas las villas disponibles conservan vista directa al océano.

01	02	03	04	05	06	07	08
1BR	1BR	1BR	1BR	1BR	2BR	2BR	2BR
DISPONIBLE	DISPONIBLE	DISPONIBLE	DISPONIBLE	DISPONIBLE	DISPONIBLE	VENDIDA	VENDIDA
€85k	€85k	€85k	€85k	€85k	€110k		

VISTA AL OCÉANO

1 dormitorio · disponible

2 dormitorios · disponible

Vendida

KIRANA

VILLAS

Agenda una llamada privada.

30 minutos, sin guión. Te enviamos los planos detallados y los números reales de operación antes de la llamada.

Información y visitas: TANAH
instagram.com/tanahinvest
WhatsApp +62 823 2204 1096

IDIOMAS

Español · Inglés · Francés