

KIRANA

VILLAS

Ocho villas privadas frente al Índico.

Seis todavía sin propietario.

DESDE

€85.000

TENENCIA

30 años

ENTREGA

2027

VENDIDAS

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

VILLAS EN TOTAL

6

DISPONIBLES

30

AÑOS LEASEHOLD

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

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

KIRANA VILLAS · PRABU, 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





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

KIRANA VILLAS · PRABU, KUTA LOMBOK





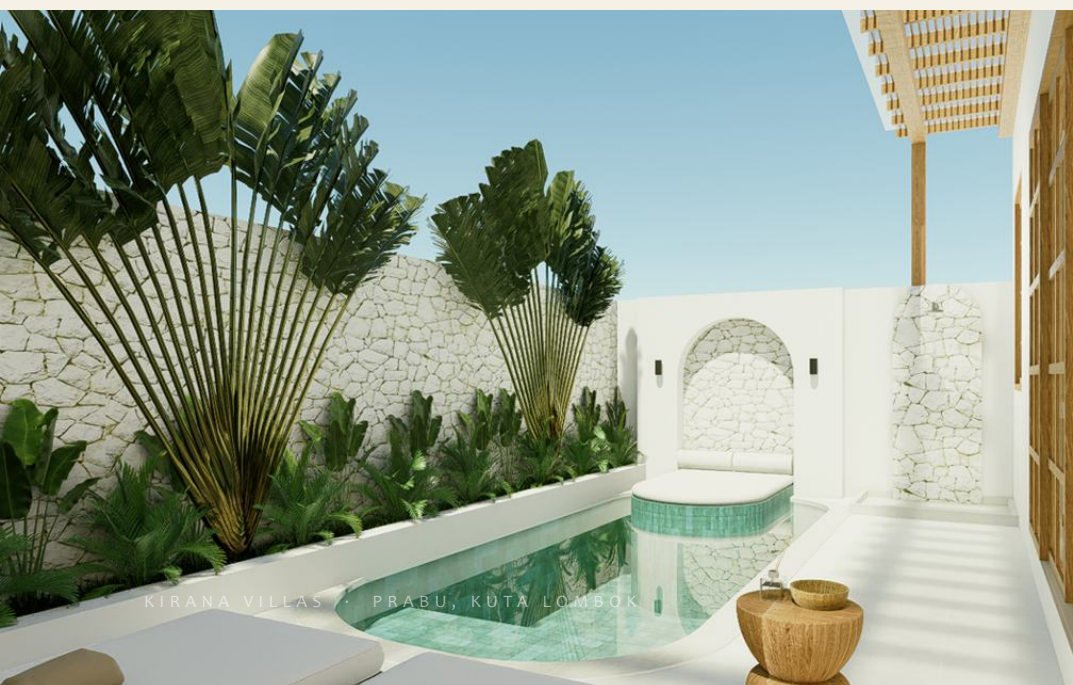
VILLA DE 2 DORMITORIOS · SALÓN PRINCIPAL

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.



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

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.

Elige tu villa.

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

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

▣ VISTA AL OCÉANO ▣

1 dormitorio · disponible

2 dormitorios · disponible

Vendida

La disponibilidad se actualiza en tiempo real en kiranavillaslombok.com

KIRANA

V I L L A S

Agenda una llamada privada.

30 minutos, sin gui3n. Te enviamos los planos detallados y los n3meros reales de operaci3n antes de la llamada.

EMAIL

islandblisslombok@gmail.com

WEB

kiranavillaslombok.com

IDIOMAS

Espa3ol · Ingl3s · Franc3s

KIRANA VILLAS · PRABU, KUTA LOMBOK · INDONESIA