DOSSIER DE INVERSIÓN · 2026

JADE RESIDENCE

Dossier Financiero para Inversores

Kuta, Lombok, Indonesia

DOCUMENTO CONFIDENCIAL PARA INVERSORES

13,8%	7,3 años	47,8%	1.750 m²
ROI CASH ESTIMADO · BASE	BREAK-EVEN	MARGEN NETO	PARCELA DEL PROYECTO

Precio por apartamento: €59.600 · 18 apartamentos · Parcela 1.750 m²

Proyecciones estimadas. Este documento no garantiza rendimientos futuros.

01 Resumen Ejecutivo

Proyecto	Jade Residence
Ubicación	Kuta, Lombok, Indonesia
Parcela	1.750 m²
Unidades	18 apartamentos
Tipología	1 dormitorio + baño en suite + salón + cocina + terraza
Instalaciones comunes	Recepción, cafetería, dos piscinas, co-working space
Precio de compra	€59.600 (amueblado y equipado completo)
ROI estimado	14%

02 El Proyecto

Ubicación estratégica

Jade Residence se ubica en Kuta, Lombok, una de las zonas de mayor crecimiento turístico e inmobiliario del sudeste asiático. Su ubicación estratégica ofrece:

- A 5 minutos de Kuta centro
- A 7 minutos de Tanjung Aan, la playa más famosa de la isla
- A 25 minutos de Selong Belanak, otro de los epicentros turísticos de la isla
- A 15 minutos del aeropuerto internacional

El complejo

El proyecto se desarrolla sobre una parcela de 1.750 m² y consta de 18 apartamentos de estilo moderno, con acabados de alta calidad y diseño cuidado. Cada apartamento incluye dormitorio con baño en suite, salón, cocina y terraza. Las instalaciones comunes incluyen recepción, cafetería, dos piscinas y co-working space, diseñadas para ofrecer una experiencia completa tanto a huéspedes de corta estancia como a residentes de largo plazo.

03 El Mercado de Lombok

Métrica	Valor	Fuente
Ocupación mediana Airbnb (Lombok Sur)	64%	Airbtics (Feb 2025 – Ene 2026)
Ocupación hoteles top-tier Lombok	56%	Horwath HTL 2025
Ocupación villas gestionadas profesionalmente	70%-80%	Airbtics
ADR hoteles top-tier Lombok	IDR 1,9M (~€93)	Horwath HTL 2025
Media alojamientos 1 habitación	$75/noche	Booking, Airbnb
ADR medio Bali (referencia)	$93/noche	Hospitable
Ocupación media Bali (referencia)	66%	Hospitable
Apreciación suelo Kuta Mandalika	10%-20% anual	Reef Property, Mala Sama
Precios Lombok vs Bali	30%-50% por debajo	Properties Lombok
Yields brutos proyectados Sur Lombok	8%-15%	Properties Lombok
Gasto medio turista extranjero	$1.267/visita	BPS Indonesia

Origen de los huéspedes

El mercado de Lombok atrae principalmente a turistas internacionales de alto poder adquisitivo. El perfil predominante de huéspedes proviene de:

- Europa: España, Francia, Alemania, Países Bajos y Reino Unido: viajeros que buscan destinos emergentes auténticos, alejados de la masificación de Bali, con estancias medias de 7–14 días y alto gasto por visita.
- Australia: Uno de los mercados más consolidados en Lombok debido a la proximidad geográfica y a los vuelos directos. Representan una proporción significativa de los huéspedes recurrentes.
- Estados Unidos: En crecimiento constante, atraídos por el surf de clase mundial, el turismo de aventura y la autenticidad del destino.

04 Drivers de Crecimiento

- Zona Económica Especial (ZEE) Mandalika: Inversión gubernamental masiva en infraestructura, con el circuito internacional que alberga el MotoGP.
- Aeropuerto Internacional Lombok: Conexiones crecientes con Singapur, Australia, Malasia y destinos domésticos.
- Rafa Nadal Tennis Academy: Apertura de complejos de alto valor que atraen un segmento premium y posicionan Lombok como destino deportivo de élite.
- Efecto desbordamiento de Bali: Lombok es el próximo gran destino de Indonesia, con precios un 30–50% por debajo de Bali.
- Crecimiento turístico: Más de 2,5 millones de visitantes anuales, con tendencia al alza sostenida.

05 Supuestos del Modelo

Tarifas por noche (escenario base)

Temporada baja	€55
Temporada media	€65
Temporada alta	€75
MotoGP (10 días, octubre)	€110/noche

06 Estructura de Costes — Escenario Base

Los siguientes costes son datos estimados y calculados en base a otros proyectos de similares características en Lombok.

Operational Expenses (variable/estimado)

Electricidad	€850
Agua	€120
Internet	€85
Marketing / Gestión / Software	€160
Lavandería	€180
Subtotal Operational Expenses	€1.395

Community Expenses (variable/estimado)

Staff	€1.300
Mantenimiento / Piscina	€95
Jardines	€60
Suministros e imprevistos	€150
Subtotal Community Expenses	€1.605

Otros costes

Local Tax 10% (sobre ingresos)	Variable
Land Maintenance	€800
Management Fee	20% sobre ingresos (10% en alquiler largo plazo)

07 Reparto de Ingresos — De cada €100

De cada €100 de ingresos del escenario base, este es el destino de cada euro:

Destino	%	€ de cada €100
Impuesto local (PBJT)	10%	€10
Management fee	20%	€20
Community expenses	~9%	€9
Operational expenses	~8%	€8
Land maintenance	~5%	€5
Beneficio neto inversor	~48%	€48

Reparto calculado sobre el escenario base: ingresos €17.158, beneficio neto €8.210 (margen neto 47,8%).

08 Calendario de Hitos de Pago

La inversión total de €59.600 se distribuye en cinco pagos ligados a los hitos de construcción:

Hito	Concepto	%	Importe
1er pago	Reserva	10%	€6.000
2º pago	Inicio de obra · Cimentación	35%	€21.000
3er pago	Comienzo de la estructura	20%	€12.000
4º pago	Interiores y piscinas	25%	€15.000
Pago final	Finishing final	9%	€5.600
Total	Inversión completa	100%	€59.600

Las fechas exactas pueden tener variaciones en función del avance del proyecto. El tiempo total estimado de construcción es de 1 año y 6 meses, y los pagos se distribuyen en base a los hitos conseguidos por la construcción. Porcentajes redondeados sobre el precio total.

09 Escenarios de Rentabilidad

Escenario Conservador

Precio medio/noche	€55
Ocupación	65%
Noches/año	237
Ingresos por ocupación	€13.049
Extra MotoGP (10 días, €90/noche)	€350
Ingresos totales	€13.399
Local Tax 10%	€1.340
Community Expenses	€1.605
Land Maintenance	€800
Operational Expenses	€1.395
Management Fee 20%	€2.680
Gastos totales	€7.820
Beneficio neto	€5.579
Margen neto	41,6%
ROI Cash	9,4%
Break even	10,7 años

Escenario Base

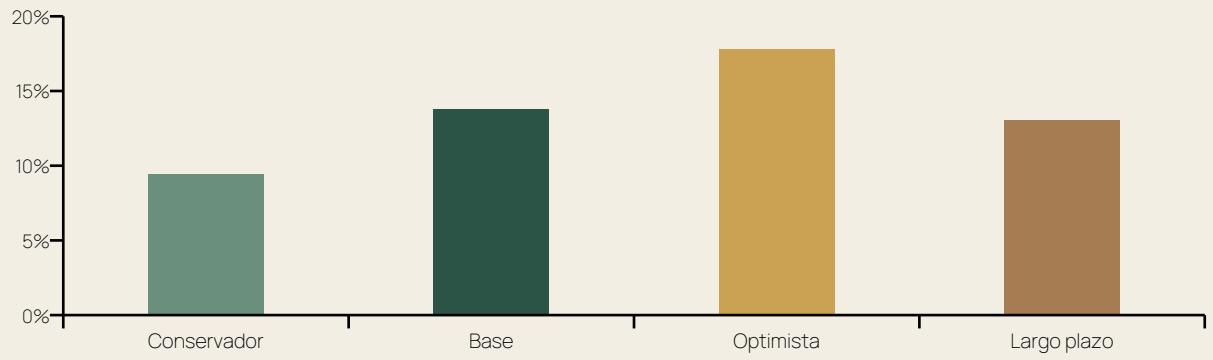
Precio medio/noche	€65
Ocupación	70%
Noches/año	256
Ingresos por ocupación	€16.608
Extra MotoGP (10 días, €110/noche)	€550
Ingresos totales	€17.158
Local Tax 10%	€1.716
Community Expenses	€1.605
Land Maintenance	€800
Operational Expenses	€1.395
Management Fee 20%	€3.432
Gastos totales	€8.948
Beneficio neto	€8.210
Margen neto	47,8%
ROI Cash	13,8%
Break even	7,3 años

Escenario Optimista

Precio medio/noche	€75
Ocupación	75%
Noches/año	274
Ingresos por ocupación	€20.531
Extra MotoGP (10 días, €130/noche)	€700
Ingresos totales	€21.231
Local Tax 10%	€2.123
Community Expenses	€1.846
Land Maintenance	€800
Operational Expenses	€1.604
Management Fee 20%	€4.246
Gastos totales	€10.619
Beneficio neto	€10.612
Margen neto	50,0%
ROI Cash	17,8%
Break even	5,6 años

Los datos de ingresos son estimaciones contrastadas con alojamientos de similares características durante el año 2025.

ROI Cash anual por escenario (%)



10 Análisis de Sensibilidad

Cómo cambia el ROI Cash del escenario base (precio medio de €65/noche) al variar el nivel de ocupación:

Ocupación	Ingresos	Beneficio neto	ROI Cash
50%	€12.413	€4.889	8,2%
60%	€14.785	€6.550	11,0%
65%	€15.971	€7.380	12,4%
70% (base)	€17.158	€8.210	13,8%
75%	€18.344	€9.041	15,2%
80%	€19.530	€9.871	16,6%
85%	€20.716	€10.701	18,0%

Incluso con una ocupación baja (50%), el ROI Cash se mantiene en positivo.

11 Escenario de Alquiler a Largo Plazo

Perfil del inquilino

- Digital nomads y trabajadores remotos: Profesionales que trabajan en remoto y buscan destinos con coste de vida reducido, buena conectividad y calidad de vida. Lombok ofrece fibra óptica, co-working spaces y un entorno natural privilegiado.
- Expatriados y jubilados: Residentes internacionales que eligen Lombok por su clima, seguridad y estilo de vida, con estancias de 6 a 12 meses.
- Profesionales del sector turístico y surfistas: Instructores, gestores de resorts y deportistas que se establecen temporalmente en la isla por temporadas largas.

Por qué es interesante el alquiler a largo plazo

El alquiler mensual ofrece ingresos estables y predecibles, sin la estacionalidad del alquiler turístico. Reduce la rotación de huéspedes, disminuye los costes operativos (menos limpieza, lavandería y consumo) y permite optimizar la gestión del personal. Además, el co-working space del complejo es un atractivo diferencial para este segmento.

Tabla de rentabilidad — alquiler largo plazo

Alquiler mensual	€1.200
Ingresos anuales	€14.400
Local Tax 10%	€1.440
Community Expenses	€1.605
Land Maintenance	€800
Operational Expenses	€1.395
Management Fee 10%	€1.440
Gastos totales	€6.680
Beneficio neto	€7.720
Margen neto	53,6%
ROI Cash	13,0%
Break even	7,7 años

12 Canales de Comercialización del Alquiler

La estrategia de comercialización no depende de un solo canal. Distribución estimada de reservas y comisiones reales por canal:

Canal	Comisión	% estimado de reservas
Booking.com	17,5% (rango 15–25%)	40%
Airbnb	15,5% (tarifa única de anfitrión)	35%
Agoda	18% (rango 15–25%)	15%
Reserva directa	0%	10%

Distribución de las reservas en el escenario base

Canal	% reservas	Tarifa publicada media	Ingresos netos anuales	Comisión anual estimada
Booking.com	40%	€79	€6.643	€1.409
Airbnb	35%	€77	€5.813	€1.066
Agoda	15%	€79	€2.491	€547
Reserva directa	10%	€65	€1.661	€0
Total	100%	—	€16.608	€3.022

Comisiones contrastadas a 2026: Airbnb aplica la tarifa única de anfitrión del 15,5% (obligatoria para gestores profesionales desde dic-2025); Booking.com parte del 15% con una media efectiva de ~17,5% según programas de visibilidad; Agoda oscila entre el 15% y el 25%. El precio medio del escenario base (€65/noche) es neto de comisiones —en los canales se publica entre un 15% y un 20% más caro—, por lo que las comisiones ya están descontadas del modelo y no reducen el ROI mostrado. Cada punto adicional de reserva directa mejora el margen.

13 Revalorización del Inmueble

- Años 0–3: Aproximadamente 10% anual, impulsada por el desarrollo y la fase de aceleración de la ZEE Mandalika, con inversión masiva en infraestructura, circuito internacional y servicios.
- Años 3–5: Aproximadamente 8% anual, a medida que el mercado continúa madurando.
- Años 5–8: Fase de consolidación: la revalorización tiende a normalizarse hacia el 6% anual.
- Años 8–10: 4% anual, en línea con mercados consolidados del sudeste asiático.

Esta progresión refleja el ciclo natural de un mercado emergente que pasa de una fase de rápido crecimiento a una fase de consolidación, similar a lo experimentado por Bali en la última década. El mercado en unos años se regularizará y las opciones de inversión se verán reducidas en su mayoría a Hak Sewa de 20 a 30 años. Por tanto, los inversores siempre van a tener opción de vender dentro de un margen de 10–20 años con una revalorización interesante.

Proyección de valor del inmueble (escenario base)

Año	Valor del inmueble	Incremento anual
Año 0	€59.600	—
Año 3	€79.328	+10% anual
Año 5	€92.515	+8% anual
Año 8	€110.191	+6% anual
Año 10	€119.183	+4% anual

Proyección de valor a 10 años (€)



Eje horizontal: años desde la compra

14 Retorno Total Actualizado

El retorno total actualizado combina el ROI Cash (rentabilidad por alquiler) con la revalorización media anual del inmueble. Esta es una estimación basada en los precios de los últimos 3 años y en la evolución de un mercado similar como es el de Bali.

Escenario	ROI Cash	Revalorización media anual	Retorno total actualizado
Conservador	9,4%	~3,5%	12,9%
Base	13,8%	~7,2%	21,0%
Optimista	17,8%	~10,8%	28,6%

15 Comparativa con Alternativas de Inversión

Toda decisión de inversión se toma comparando. Esta es la posición de Jade Residence frente a las alternativas más habituales:

Alternativa	Rentabilidad anual	Liquidez	Revalorización
Vivienda en España (alquiler)	4-6%	Media	2-4%
Bolsa (índice S&P 500)	8-10%	Alta	—
Depósito bancario	2-3%	Máxima	0%
Bali (inmobiliario)	8-12%	Media	5-8%
Jade Residence (Lombok)	13,8% + 7,2%	Media	7,2%

Cifras medias orientativas por clase de activo. Jade Residence: escenario base de este dossier — ROI Cash 13,8% + revalorización media anual ~7,2% (retorno total actualizado 21,0%).

16 Plan de Salida

El inversor siempre tiene la opción de vender dentro de un margen de 10–20 años. Estas son las principales vías de salida, con horquilla prudente y de escenario base:

Opción	Cuándo	Rentabilidad esperada
Venta tras 5 años	Año 5	Prudente: +30% (~€77.500) · Base: +55% (~€92.515), más ~€41.050 de rentas
Venta tras 10 años	Año 10	Prudente: +60% (~€95.400) · Base: +100% (~€119.200), más ~€82.100 de rentas
Mantener y alquilar	40 años de lease	Cash flow continuo: ~€8.210/año en escenario base
Venta a otro inversor	En cualquier momento	Precio de mercado; el Hak Sewa es transferible

Duplicar el valor en 10 años equivale a una revalorización compuesta de ~7,2% anual, por debajo de la apreciación del 10–20% anual registrada en el suelo de Kuta–Mandalika entre 2021 y 2025 (Reef Property, Mala Sama). Aun así, se muestra una horquilla prudente. Rentas acumuladas estimadas según el escenario base (€8.210/año). Estimaciones, no garantía de resultado.

17 Estructura Legal

Tipo de contrato	Hak Sewa (lease)
Duración	40 años ante notario
Ley aplicable	UUPA, PP 18/2021 (Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021)
Gestión	PT Roco Global Project
Propiedad	El inversor adquiere el derecho de uso y explotación del apartamento durante la vigencia del lease

18 Factores de Riesgo

Riesgo	Descripción	Mitigación
Competencia creciente	Aumento de oferta de alojamientos en Lombok.	Producto diferenciado por estética, ubicación y precios más adaptables que la competencia.
Riesgo de cambio	Fluctuación de la rupia indonesia (IDR).	El precio del alquiler se basa en un mercado extranjero, por tanto la fluctuación de la moneda no va a afectar bruscamente ya que los precios siempre irán ligados a un mercado basado en USD/EUR.
Riesgo de ocupación	Variabilidad de la demanda turística.	Basándose en este mismo mercado durante años anteriores no existe duda de que va a seguir su crecimiento, pero si la ocupación bajara, está contemplado el poder establecer una estrategia de precios más bajos manteniendo un ROI muy atractivo al inversor, ya que el precio de compra del inversor es inferior al del mercado actual para inmuebles de características similares.

19 Contacto

Email	tenjaralombok@gmail.com
Teléfono	+34 663 21 99 00
Web	tenjaralombok.com
Ubicación	Kuta, Lombok, Indonesia

20 Referencias

1. Airbtics.com – Lombok South Airbnb Market Data (Feb 2025 – Ene 2026)

2. Horwath HTL — Lombok Hotel & Branded Residences Report 2025

3. Hospitable.com — Bali Rental Market Statistics

4. BPS Statistics Indonesia — Lombok Tourism Data

5. PropertiesLombok.com — 2026 Investor Guide

6. MalaSamaDevelopments.com — Lombok Investment ROI Data

7. ReefPropertyLombok.com — 2025 Lombok Property Market Review

8. Booking.com — Tarifas medias alojamientos 1 habitación, Kuta Lombok

9. Airbnb — Tarifas medias alojamientos 1 habitación, Kuta Lombok

Este dossier tiene carácter exclusivamente informativo y no constituye una oferta formal de venta ni asesoramiento financiero, legal o fiscal. Todas las cifras son proyecciones estimadas basadas en datos de mercado contrastados y en proyectos de características similares en Lombok; los rendimientos pasados y las proyecciones no garantizan resultados futuros. PT Roco Global Project · Kuta, Lombok, Indonesia.