

CLÔTURE :
15/01/2026



IKON
RESORT

Théoule

VILLA HELIOS

Acquisition, Développement et Gestion d'une
Villa Hôtelière de Luxe

APPEL
DÉCOUVERTE



Copyright © okcgo-Raptor Bank-IKON R - Inpi N° 6017071

CLÔTURE :
15/01/2026



Présentation

Ikon Resort et OKCGO acquièrent une Villa d'exception, un chef-d'œuvre architectural en bord de Méditerranée, nichée entre Théoule-sur-Mer et Saint-Raphaël avec accès privatif à deux plages secrètes aux eaux cristallines.



Copyright © okcgo-Raptor Bank-IKON R - Inpi N° 6017071

Présentation Ikon Théoule

CLÔTURE :
15/01/2026



Des atouts rares et spectaculaires

- Vue panoramique exceptionnelle à couper le souffle sur la Méditerranée
- Accès exclusif à deux plages privées aux eaux cristallines, inaccessibles à pied
- Nichée sur la mythique Corniche d'Or, entre Théoule-sur-Mer et Saint-Raphaël
- À quelques minutes de Cannes et de ses plages légendaires, entre mer et massif de l'Esterel

Espaces & équipements d'exception

- 446 m² sur 3 835 m² en bord de mer
- 10 suites et chambres (6 + 4 maison invités)
- Cinéma privé • Cuisine gastronomique
- Piscine panoramique vue mer
- Garage à bateaux avec accès direct Méditerranée
- Design méditerranéen contemporain, matériaux nobles



Copyright © okcgo-Raptor Bank-IKON R - Inpi N° 6017071

CLÔTURE :
15/01/2026

Le Contrat Obligataire

Montant de la collecte

2 000 000 €

Ticket Minimum investi

100 000 €

Durée cible

60 mois

Rentabilité estimée

8%

Secteur

Immobilier Hôtelier de Luxe

Structure

Club Deal Equity

Statut

En cours de levée

Localisation

Théoule-sur-Mer, French Riviera



ÉTUDE DE MARCHÉ Théoule-sur-Mer & Boutique Resorts Ultra-Luxe

EXPERTISE



Un Marché en Pleine Expansion

- Segment boutique resorts (6-20 chambres) : Croissance +28% par an
- Côte d'Azur : Marché de 2,1 Mds€, destination #1 luxe en Europe
- Haute saison : 10 mois (février-novembre), taux d'occupation moyen 85%
- Théoule-sur-Mer : Destination confidentielle sur la mythique Corniche d'Or, prisée des UHNWI

Avis de valeur sur pièces

La Clientèle & Ses Attentes

- Profil : UHNWI, C-Level, Célébrités (35% France | 40% Europe | 25% International)
- Recherche clé : Intimité absolue en bord de mer + service palace 5 étoiles
- Panier moyen : 4 000€ - 8 000€/suite/nuit (segment bord de mer privatif)
- Séjour moyen : 6-10 nuits (extended stays fréquents)
- Critère #1 : Accès privatif à la mer, plages exclusives

Tendances Majeures

- Explosion de la demande pour propriétés pieds dans l'eau avec plages privées
- Recherche de destinations confidentielles hors flux touristiques massifs
- Beach Clubs privés et lifestyle nautique = must-have pour UHNWI
- Wellness & expériences mer (yacht, sports nautiques) = revenus additionnels importants



ÉTUDE DE MARCHÉ Théoule-sur-Mer & Boutique Resorts Ultra-Luxe

Avis de valeur sur pièces

Théoule-sur-Mer : Atouts Uniques

- Corniche d'Or : Paysages exceptionnels classés, roches rouges + eaux turquoise
- Confidentialité absolue : Destination ultra-préservée, loin de l'agitation de Cannes
- Proximité stratégique : 20 min Cannes (Festival, MIPIM, Yachting), 45 min Monaco
- Accessibilité premium : 30 min aéroport Nice, héliport à proximité

Gap de Marché Identifié

- Quasi-absence de boutique resorts avec accès privatif à la mer entre Cannes et Saint-Raphaël
- Rareté absolue : Moins de 3 propriétés comparables avec plages privées inaccessibles au public
- Les UHNWI recherchent activement ce type d'offre ultra-exclusive

Facteurs Clés de Succès Sectoriels

1. Lifestyle nautique : Garage à bateaux, accès direct mer, beach club privé
2. Service palace : Conciergerie 24/7, chef privé, expériences sur-mesure
3. Événementiel luxe : Mariages, anniversaires, corporate retreats avec vue mer
4. Réseau UHNWI : Partenariats yacht clubs, aviation privée, agents de luxe

IKON RESORT

VILLA HELIOS

Acquisition, Développement et Gestion d'une
Villa Hôtelière de Luxe



Objectifs

Termes et conditions générales

Financement au travers d'un contrat obligataire émis par OKcGO lui permettant de renforcer par apport en capital ses fonds propres dans la Foncière Internationale IKON RESORT.

Contrat obligataire d'une durée de 5 ans avec Gapd de la maison Mère de OKcGO : Phoenix International Ltd et Nantissement des parts du SPV portant le bien immobilier à hauteur de 25%.

Informations sur la société émettrice

Emetteur du contrat obligataire :

OKcGO Cub deal pour le financement de IKON RESORT et ses filiales. Une Filiale par Resort.

IKON RESORT est une Joint Venture entre OKcGO Immobilier et un important fonds financier international.

Le Concept Ikon Resort

Ikon resort ou l'ultra luxe réinventé

Ikon Resort redéfinit l'hôtellerie de luxe à travers des établissements d'exception.

Plus qu'un séjour c'est une expérience unique alliant luxe absolu, intimité préservée et service d'exception. Chaque détail est pensé pour créer des moments inoubliables dans un cadre d'exception.

Exclusivité absolue

Entre 8 et 20 chambres seulement, pour une intimité inégalée

Une atmosphère de villa privée, élégante et apaisée

Une discrétion absolue, pour des séjours en toute sérénité

Service sur mesure

Une attention rare et authentique, à la fois présente et imperceptible

Une conciergerie 24/7, du tarmac au départ, pour un service sans faille

Une anticipation de chaque désir, avant même qu'il ne s'exprime

Architecture signature

Un design d'auteur propre à chaque adresse, pensé comme une œuvre vivante

Une identité architecturale unique, empreinte d'élégance et de sens

Emplacements d'exception

Des sites rares et préservés, choisis pour leur beauté naturelle

Des accès confidentiels, réservés aux initiés

À l'écart de l'agitation touristique, pour une expérience intime et authentique



DISCLAIMER NOTICE

Le présent Mémoire d'Investissement a été préparé par OKCGO ("OKCGO"), société française spécialisée dans l'investissement collaboratif et réglementée selon le cadre légal français applicable aux offres au public de valeurs mobilières. Les informations contenues dans ce Mémoire d'Investissement constituent des Informations Confidentielles dont la propriété et les droits d'auteur appartiennent à OKCGO et doivent être gardées strictement secrètes et confidentielles. Seul OKCGO peut les utiliser et/ou autoriser toute divulgation ou utilisation ultérieure par un tiers.

Les Informations Confidentielles étant précieuses, OKCGO pourrait subir un préjudice irréparable en cas de violation de cette Restriction de Confidentialité et les dommages-intérêts pourraient ne pas constituer un recours adéquat pour une telle violation ; en conséquence, OKCGO aura droit, sans qu'une preuve de dommage spécial soit requise pour l'exécution de celle-ci, aux recours d'injonction, d'exécution spécifique et autres recours équitables pour toute violation réelle ou menacée de cette Confidentialité. Au meilleur de la connaissance et de la conviction d'OKCGO (qui a pris toutes les précautions raisonnables pour s'assurer que tel est le cas), les informations contenues dans ce document sont conformes aux faits et n'omettent rien qui soit susceptible d'affecter la portée de ces informations. Cependant, la remise de ce document à tout moment n'implique pas que les informations qu'il contient soient correctes à tout moment antérieur ou postérieur, ou à la date des présentes.

Ce Mémoire d'Investissement ne peut être utilisé qu'aux fins pour lesquelles il a été publié. Cette communication ne doit pas être distribuée, servir de base à une action ou être invoquée par des personnes qui ne sont pas des personnes concernées. La distribution de ce Mémoire d'Investissement dans certaines juridictions peut être restreinte par la loi.

Rien dans ce Mémoire d'Investissement ne doit être interprété comme un conseil. Il existe des risques associés à tout investissement. Les investisseurs potentiels doivent s'assurer qu'ils comprennent pleinement la nature des investissements, ainsi que l'étendue de leur exposition aux risques et doivent considérer la pertinence d'un investissement à la lumière de leurs propres circonstances financières, fiscales et autres particulières.

OKCGO n'assume aucune responsabilité pour ces informations contenues dans le Mémoire d'Investissement ; en conséquence, OKCGO ne sera pas responsable de toute perte ou dommage direct, indirect ou consécutif subi par toute personne en raison de sa confiance en toute déclaration ou omission de ce Mémoire d'Investissement et toute responsabilité de ce type est expressément exclue.

Toutes les informations et chiffres indiqués dans ce Mémoire d'Investissement ne sont qu'à des fins de discussion et ne doivent pas être considérés comme définitifs ni comme une indication de la forme finale d'une structure recommandée par OKCGO. Ce document n'est pas une offre ou une sollicitation d'offre d'achat de valeurs mobilières dans quelque juridiction que ce soit.

Ce Mémoire d'Investissement ne constitue pas une offre ou une invitation à souscrire ou acheter et ne doit pas être considéré comme une recommandation de souscription. Le Document est un travail en cours qui peut être modifié.

