

# Grimaud

I k o n B a r t o l e

Acquisition Foncière, Développement et  
Gestion d'un Resort de Luxe

APPEL  
DÉCOUVERTE





## Présentation

Ikon Resort et OKCGO acquièrent un terrain d'exception dans le Parc Arboré de Grimaud, au cœur du prestigieux Golf de Beauvallon. Un projet de Villas de grand luxe comprenant 17 villas, avec accès direct au départ du golf et vue sur les greens.





# Présentation Ikon Grimaud



## Des atouts rares et spectaculaires

- Localisation ultra-stratégique dans le prestigieux Parc Arboré de Grimaud
- Accès direct au départ du Golf de Beauvallon, l'un des plus beaux parcours de la Côte d'Azur
- Plus d'un hectare de terrain avec permis à bâtir purgé
- À proximité immédiate de Saint-Tropez et des plages mythiques du Golfe

## Espaces & équipements d'exception

- 17 villas de grand standing en gestion hôtelière
- Maison existante de plus de 450 m<sup>2</sup> avec permis de rénovation validé
- Restaurant éphémère gastronomique pour résidents et golfeurs
- Spa premium avec espaces wellness et soins
- Kids Club équipé pour familles fortunées
- Accès privatif au Golf de Beauvallon
- Architecture contemporaine s'intégrant au parc arboré
- Services de conciergerie et gestion hôtelière complète
- Parking et garages pour résidents et invités





EN COURS

# L'Opportunité

## Montant de la collecte

6 000 000 €

## 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

Grimaud, French Riviera





# ÉTUDE DE MARCHÉ Grimaud & Golf Resorts Ultra-Luxe - Côte d'Azur

## Un Marché en Pleine Expansion

- Segment Golf Resorts de luxe : Croissance +32% par an, fusion lifestyle golf + hôtellerie ultra-luxe
- Côte d'Azur : Marché de 2,1 Mds€, destination #1 luxe en Europe
- Haute saison : 10 mois (février-novembre), taux d'occupation moyen 85%
- Golf de Beauvallon : Parcours prestigieux 18 trous, référence French Riviera
- Grimaud/Saint-Tropez : Épicentre du luxe international, demande UHNWI constante

## La Clientèle & Ses Attentes

- Profil : UHNWI golfeurs + familles fortunées (40% France | 35% Europe | 25% International)
- Recherche clé : Villa privée sur golf + service palace + Kids Club pour familles
- Panier moyen : 3 000€ - 7 000€/villa/nuit (segment golf resorts premium)
- Séjour moyen : 7-14 nuits (séjours golf + famille en extended stays)
- Critère #1 : Accès direct départ golf, vue sur greens, atmosphère villa privée

## Clientèle Spécifique Golf Resorts

- Golfeurs passionnés UHNWI : 60% clientèle, séjours 7-14 jours
- Familles fortunées : 30%, Kids Club premium + activités enfants indispensables
- Corporate golf retreats : 10%, séminaires + team building avec golf
- Fidélisation exceptionnelle : 85% repeat guests (vs 75-80% boutique resorts classiques)

# **ÉTUDE DE MARCHÉ Grimaud & Golf Resorts Ultra-Luxe - Côte d'Azur**

## **Grimaud & Golf de Beauvallon : Atouts Uniques**

- Parc Arboré de Grimaud : Plus d'un hectare, cadre naturel exceptionnel avec permis purgé
- Golf de Beauvallon : Accès direct départ, parcours 18 trous de renommée internationale
- Saint-Tropez : 15 min, destination iconique mondiale, plages mythiques du Golfe
- Port Grimaud : Architecture unique, marina prestigieuse
- Accessibilité premium : 45 min aéroport Nice, 30 min héliport Saint-Tropez

## **Gap de Marché Identifié**

- ➔ Aucun Golf Resort boutique avec villas privées + service palace complet sur Grimaud
- ➔ Rareté absolue : Aucun établissement comparable combinant 17 villas + accès golf direct + Kids Club + restaurant
- ➔ Les golfeurs UHNWI et familles fortunées recherchent activement cette offre intégrée

## **Analyse Tarifaire du Marché**

- Golf Resorts Côte d'Azur : 2 500€ - 7 000€/villa/nuit
- Prime "accès golf direct" : +50-70% vs propriétés sans golf
- Privatisation complète resort : 40 000€ - 80 000€/jour (mariages, corporate golf events)
- Services additionnels : Restaurant gastronomique, Spa, Kids Club = +40% CA
- Événementiel golf : Tournois privés, Pro-Am events = revenus additionnels significatifs

# IKON RESORT

G r i m a u d

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



## 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.**

Plus de 20 m€ en equity sont déjà engagés pour le  
financement du Projet IKON RESORT on the World.  
150 m€ vont être investis par le Fonds Financier sur  
les 36 prochains mois adossé à une banque  
internationale.

Plus de détails après signature d'un NDA et visio de  
présentation.

## 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%.



# 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.

