

EXCLUS'ILE

A PRIVATE ISLAND RANTCY



www.exclusile.fr



Sommaire

- I Présentation et origines
- II Equipe et structure juridique
- III Concept
- IV Clientèle visée
- V Concurrence
- VI Stratégies commerciales
- VII Analyse budgétaire et financement
- VIII Conclusion

I. Présentation et origines

- D'agence immobilière traditionnelle à agence immobilière de prestige, spécialisée dans la location courte durée d'îles privées luxueuses
- Basée à Saint-Tropez, cœur du luxe méditerranéen
- La rencontre avec un propriétaire d'île a bouleversé notre vision
- Face au succès de cette première location, nous avons choisi de nous spécialiser



II. Equipe et structure juridique

• Rencontre

Céline et Masha se rencontrent sur les bancs de leur formations de collaborateur juriste notarial

2018

2020

• Obtention du diplôme et premières réunions

Décision prise : elles s'associent

• Création de l'agence immobilière

Lancement d'une première agence immobilière classique, proposant des services de gestion locative et de transaction

2022

2022

• Rencontre

Nous avons eu l'opportunité d'accueillir un client qui souhaitait proposer son île en location. un grand nombre de demandes de location de cette île privée, nous avons donc décidé de se spécialiser dans la location courte durée d'îles privées luxueuses

• Changement de concept

Suite au succès de la première île mise en location, business plan élaboré et premiers investissements à venir

2025



II. Equipe et structure juridique

Portées par une passion commune pour le droit, elles se sont croisées sur les bancs de l'université, sans savoir qu'au détour d'un cours de droit naîtrait une amitié aussi solide que leurs convictions.

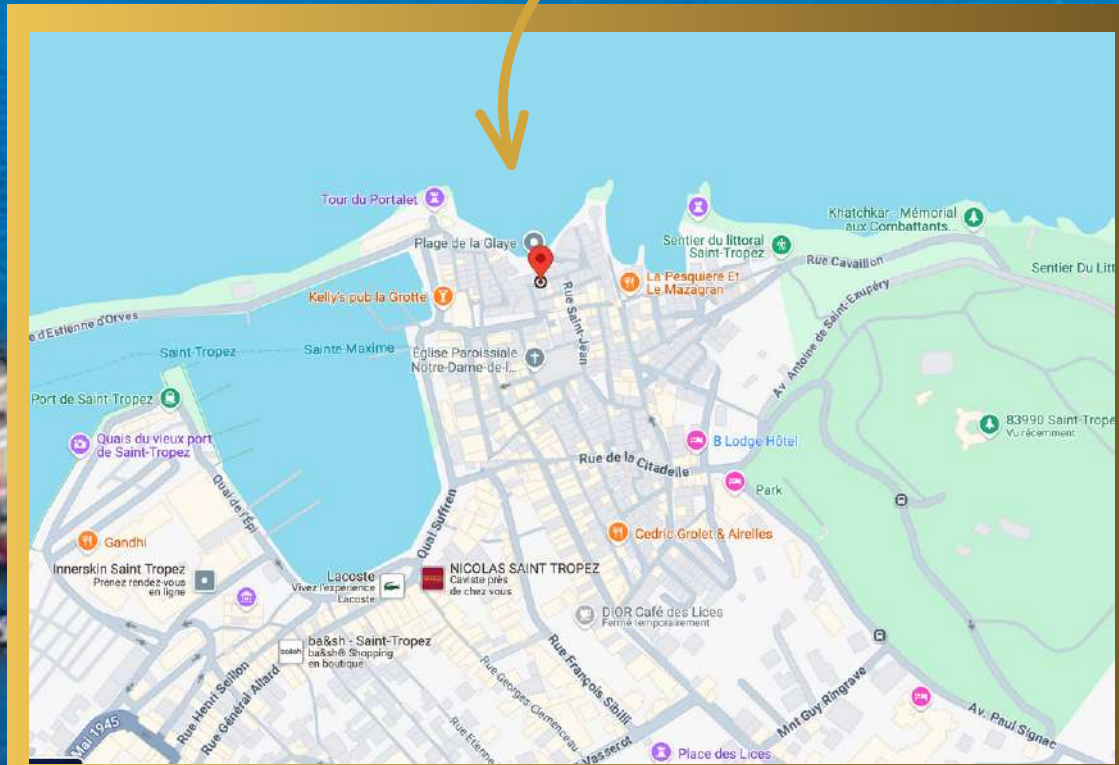
MASHA

CELINE

Honoraires agence	8% TTC du montant de la location de l'île
Capital social investi	5 000 € (fonds propres)
SARL - entreprenariat ex-nihilo	Réduction des frais grâce à expertise juridique - création pure d'une nouvelle entreprise

II. Equipe et structure juridique

📍 2 Rue Saint-Pierre
83990 SAINT-TROPEZ



Notre agence

III. Concept

Ile sauvage

- Au large de la Thaïlande
- 3 hectares
- Alliant luxe et nature préservée
- Havre pour les personnes en quête de solitude
- Refuge paisible au cœur d'un environnement intact, elle est idéale pour se ressourcer et profiter d'une retraite bien-être

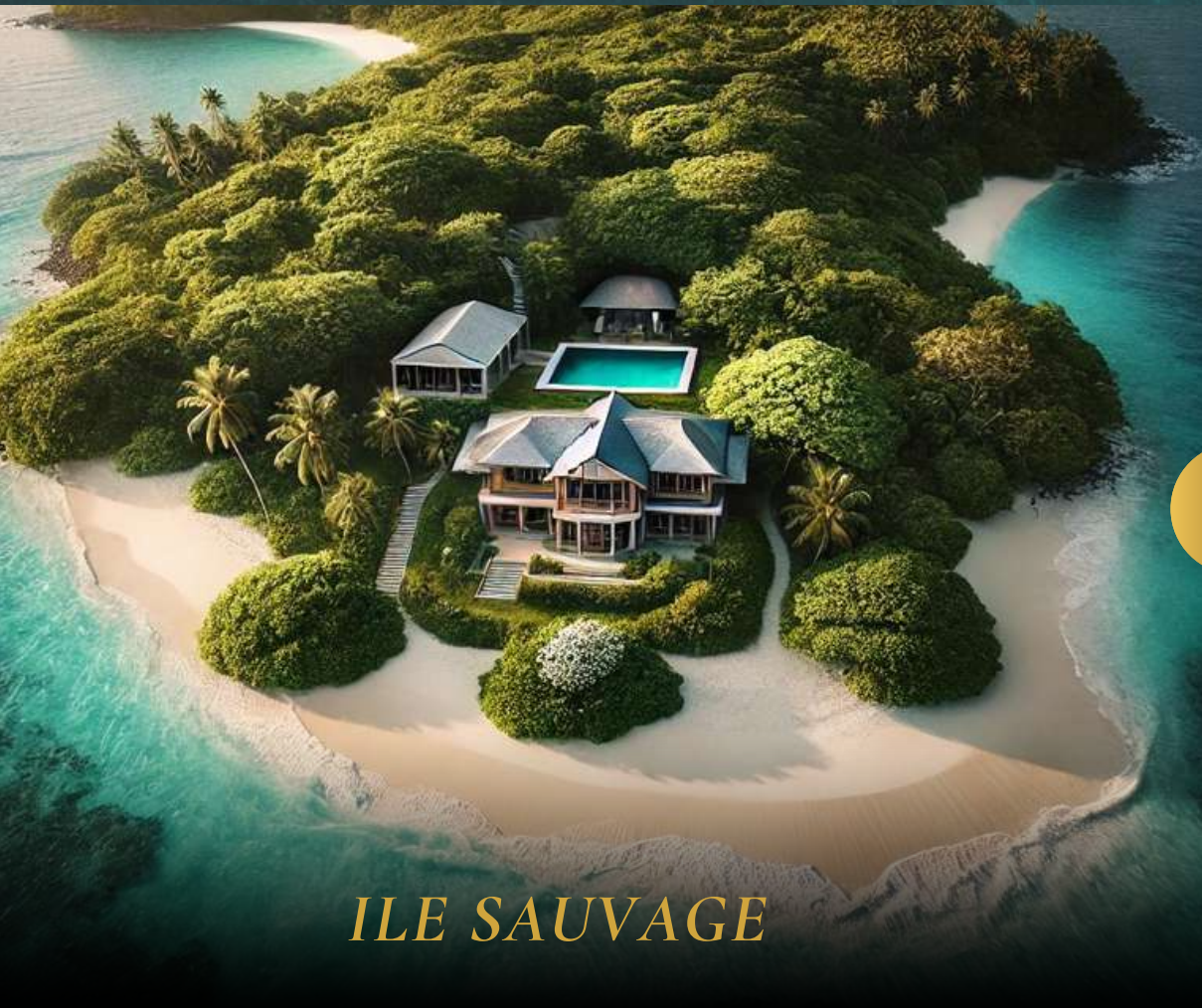
Ile festive

- Bahamas
- 5 hectares
- Idéale pour les regroupements festifs
- Voyages presse pour les influenceurs
- Expérience unique et exclusive événements mémorables dans un cadre idyllique.

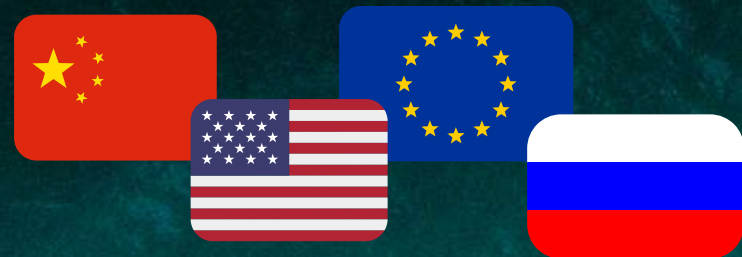
Ile luxe

- Polynésie Française
- 2 hectares
- Vacances entre amis ou en amoureux
- Intimité et confort absolu, avec des infrastructures de premier choix
- Souvenirs inoubliables dans un cadre paradisiaque.

III. Concept



IV. Clientèle visée

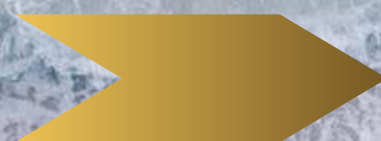


35-70 ans

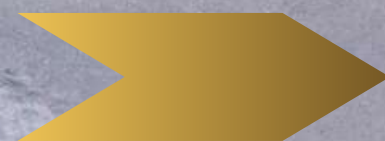
300k > de revenu
moyen



Séjour d'une durée
de 5 à 15 jours



Envie d'évasion, événement,
confidentialité, prestige



Goûts de luxe, discrétion,
service tout inclus, sécurité

V. Concurrency



Booking.com

VI. Stratégies commerciales



- marketing digital (réseaux sociaux)
- publicité classique (cartes, posters)
- bouche à oreille

STRATÉGIES PUBLICITAIRES



STRATÉGIES PARTENARIALES

- réseau de chefs cuisiniers
- services hôteliers
- services d'entretien
- services festifs
- services de transports



VII. Analyse budgétaire et financement

services et tarifs additionnels

➤ **Transfert & transport** : transfert privé en bateau ou en hélicoptère de l'aéroport à l'île : entre 1.000€ et 10.000€

➤ **Restauration & boissons** : chefs privés all inclusive : entre 5.000€ et 20.000€ /semaine
Boissons haut de gamme types cocktails, spiritueux et vin : 2.000€ à 10.000€ /semaine

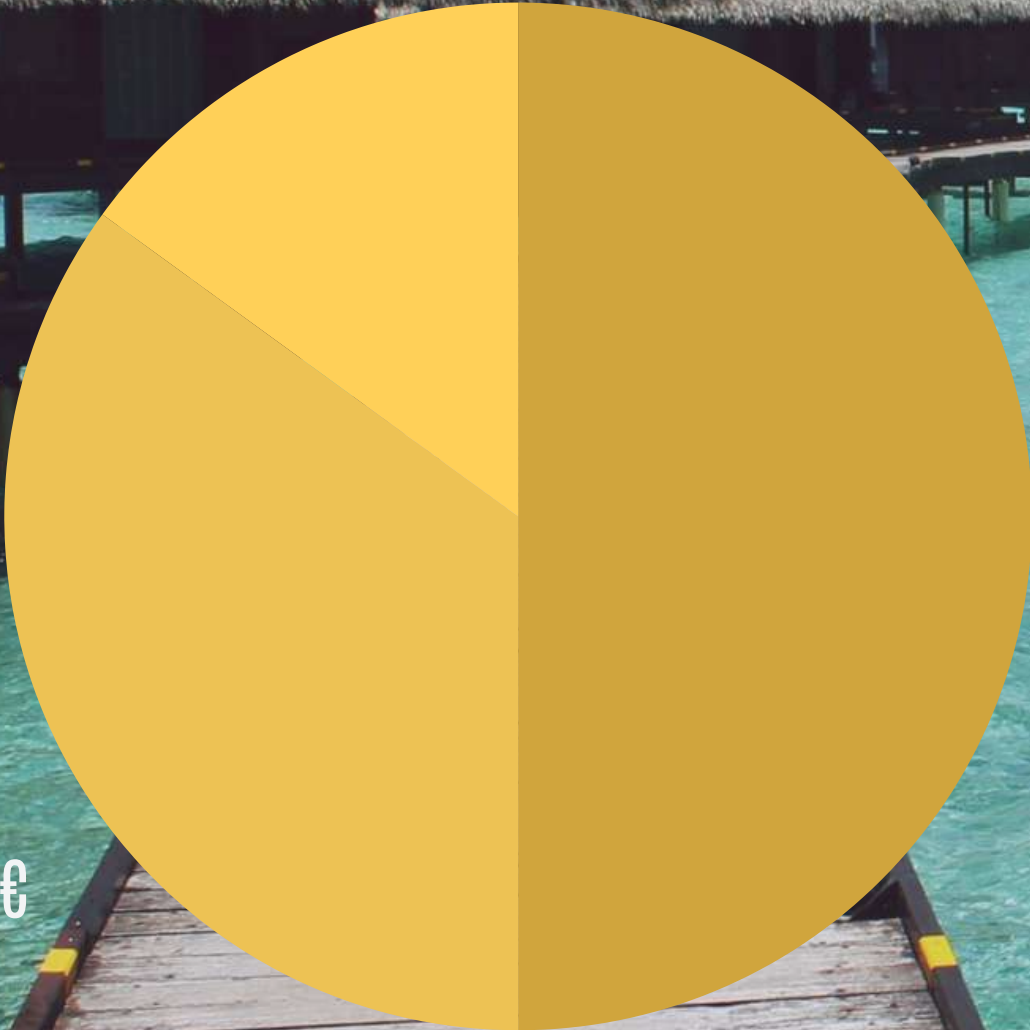
➤ **Confort** : concierge, femmes de ménage, sécurité inclus dans le prix, spa, massages, coach sportif : entre 3.000€ et 5.000€ /semaine



VII. Analyse budgétaire et financement

Investissement d'achat des îles

Île sauvage
1 500 000 €



Île festive
5 000 000 €

Île luxe
3 500 000 €

Coût d'achat + aménagements

Île festive	5 000 000 €
Île luxe	3 500 000 €
Île sauvage	1 500 000 €
Montant prêt bancaire	10 000 000 €

VII. Analyse budgétaire et financement

Île	Capacité	Tarif Basse Saison / semaine	Tarif Haute Saison / semaine	Semaines nécessaires pour rembourser le coût (BS / HS)
Île festive	15+ personnes	150 000 €	250 000 €	33 / 20 semaines
Île luxe	4-8 personnes	60 000 €	120 000 €	58 / 29 semaines
Île sauvage	2-4 personnes	30 000 €	60 000 €	50 / 25 semaines

Tarifs de location et seuil de rentabilité

VII. Analyse budgétaire et financement

Financement global

Éléments	Détail
Montant emprunté	10 000 000 €
Taux d'intérêt annuel	4%
Durée de remboursement	10 ans (120 mois)
Mensualité constante	101 246 €
Total remboursé (intérêts inclus)	12 149 520 €

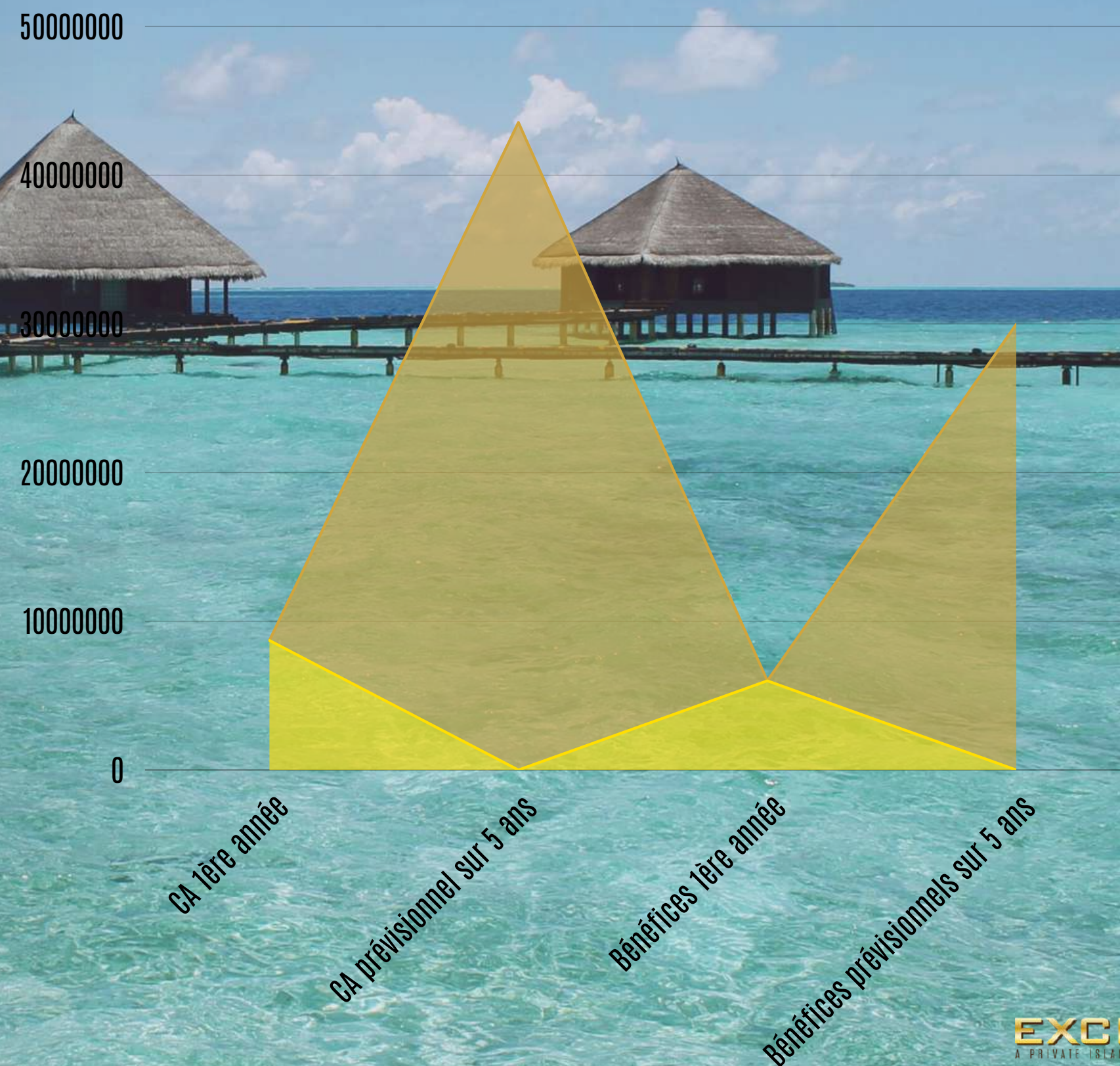
VIII. Conclusion

CA prévisionnel 1ère année : 8 710 000€

Bénéfices prévisionnels 1ère année : 5 995 048€

CA prévisionnel sur 5 ans : 43 550 000€

Bénéfices prévisionnels sur 5 ans : 29 975 240€





Mathis Cibien - CEO Rolex ★★★★★

Un séjour sublime, j'ai loué une île pour ma nuit de noces, le service était magnifique, j'en ai profiter pour louer des jet-ski et un bateau. On a adoré avec ma femme.



Theo Jacobée - Patron Jaco Prestige ★★★★★

Un vrai paradis sur terre. L'agence s'est occupée de tout, du transfert au service sur l'île. Luxe, calme et paysages à couper le souffle. Expérience unique.



Sergent Major - Arnoux ★★★★★

Une escapade parfaite. Île sublime, équipe aux petits soins, tout était fluide et ultra personnalisé. Je ne pensais pas que le paradis existait... jusqu'à ce séjour !

EXCLUS'ILE

A PRIVATE ISLAND RANTCY

Offrez vous le privilège de l'exclusivité

NOUS VOUS PROPOSONS:

- Location d'îles
- Gestion d'îles



**2 Rue Saint Pierre
83990 SAINT-TROPEZ**

**exclus@ile.com
03 83 38 48 17**