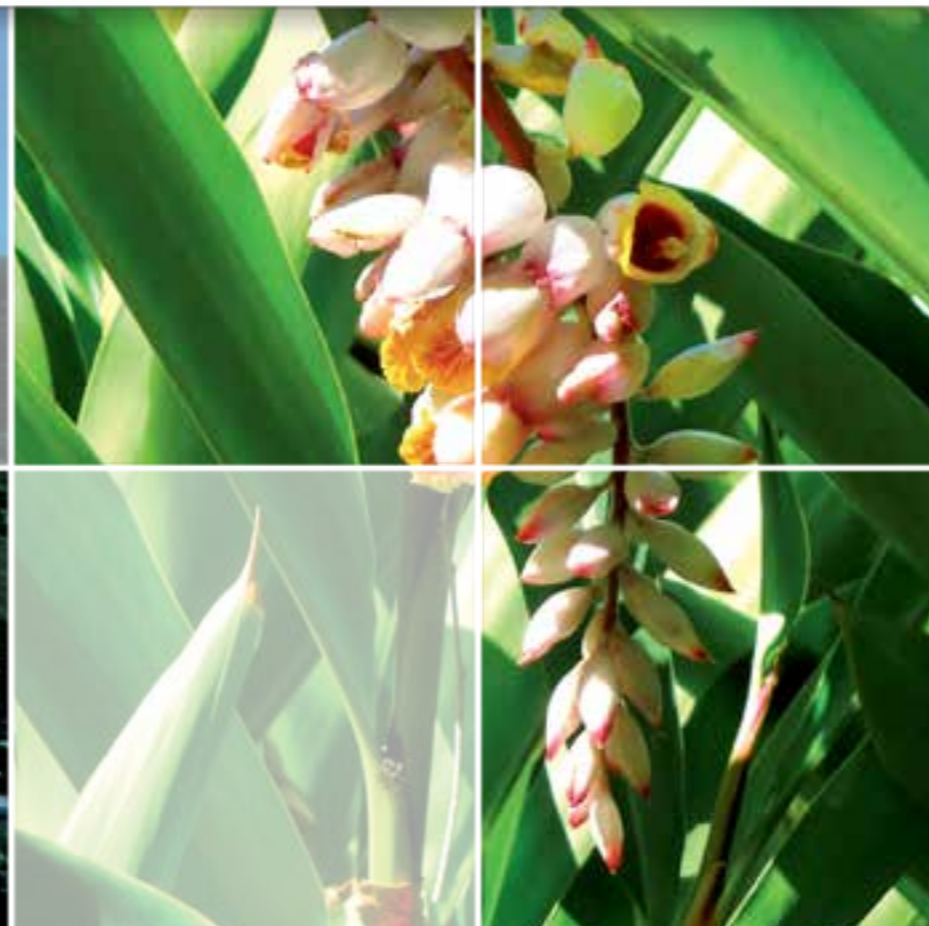




RÉSIDENCE DE LUXE



BIENVENUE À GRAND BAIE
// Welcome to Grand Baie



Les opportunités de résidences exclusives et uniques sont rares. Nichées dans le cadre idyllique de la côte nord mauricienne, les résidences AO vous offrent de précieux privilèges.

29 résidences luxueuses : villas et appartements privatisés, situés dans la baie de Merville, vous offrant la possibilité d'habiter l'une des plus prestigieuses adresses de l'île Maurice. Vivez l'espace et le calme dont vous rêvez sur les rives du paradis...

Bienvenue chez vous...

Truly exclusive opportunities, like truly unique residences, are rare. Yet in an idyllic setting on the north coast of Mauritius, the quietly luxurious AO development offers both.

29 luxury residences, villas and townhouses situated at Merville Beach, provide the opportunity to live at one of the most prestigious addresses in Mauritius. Discover the space and calm that you deserve at AO. The style of living that you are accustomed to awaits you on the shores of paradise.

Welcome home...



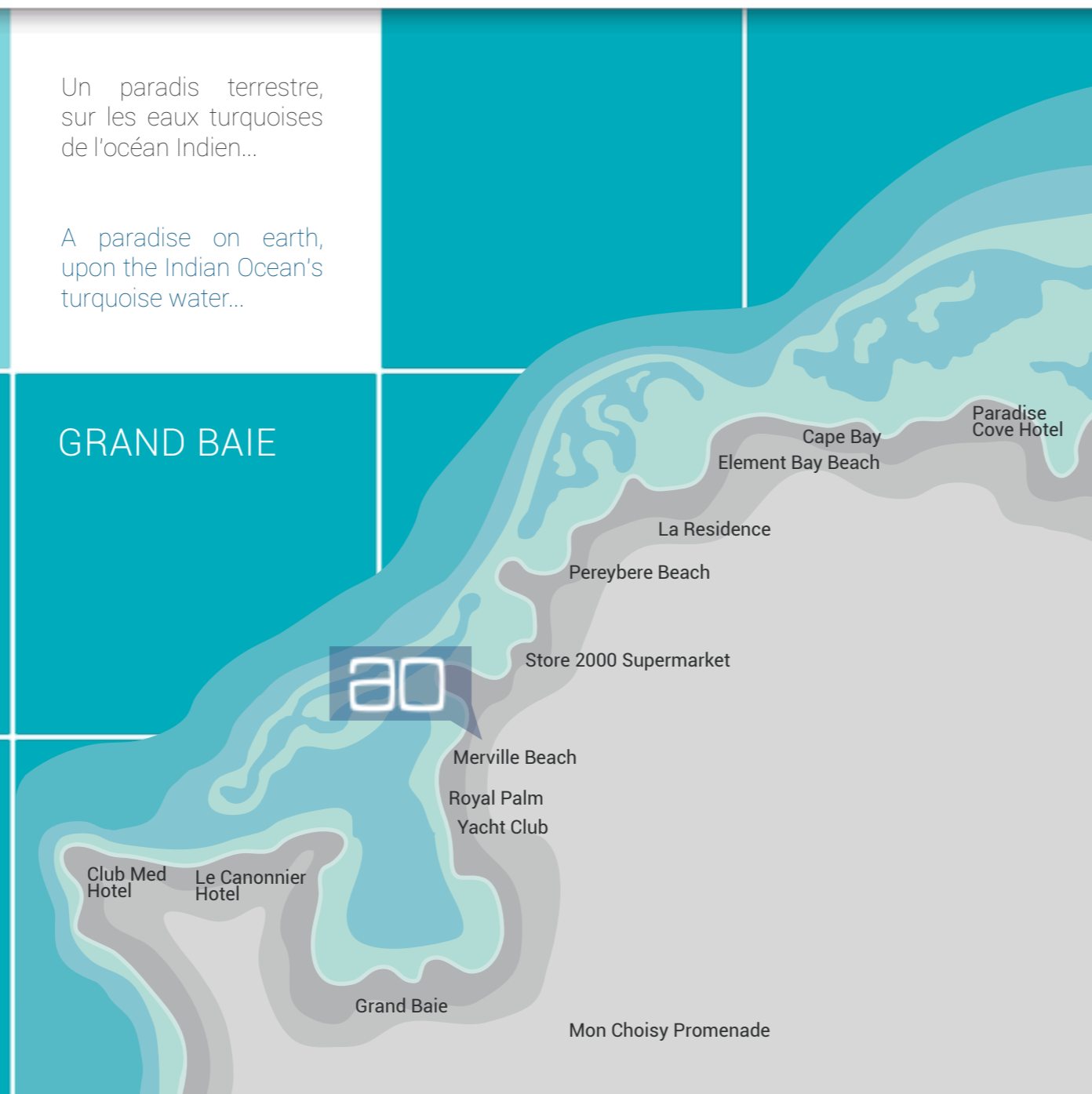
ao

Un paradis terrestre,
sur les eaux turquoises
de l'océan Indien...

A paradise on earth,
upon the Indian Ocean's
turquoise water...

GRAND BAIE

ao



Tourisme / Nature

- Le Coin de Mire / Coin de Mire island
- Jardin Botanique de Pamplémousses / Botanic garden
- Les îles du Nord / Islands of the North
- Plage publique de Péreybère / Pereybere public beach
- Récifs de pointe aux piments / Coral Reefs of Pointe aux Piments
- Forêt de Bras d'Eau / Bras d'Eau Forest



Shopping

- La Croisette
- Mon Choisy Promenade
- Sunset Boulevard
- Circle Square



Bars & Restaurants

- 1974
- Banana Bar
- Beach House
- Botteghita
- Cocoloko
- Happy Rajah
- Max Pizzeria
- Patch & Parrot
- Vida e Caffé



Activités / Activities

- Grand Baie Yacht Club
- Sous-marins / Submarine Blue Safari
- Voile / Sailing
- Planche à voile - Kite - Surf / Windsurfing - Kitesurfing - Surfing
- Pêche au gros / Big game fishing
- Péreybère : Marche sous l'eau / Pereybere : Undersea walk
- Plongée sous-marine et tuba / Scuba diving & snorkelling

SITUATION / L'ÎLE MAURICE & GRAND BAIE
// Location / Mauritius & Grand Baie



Grand Baie est la station balnéaire la plus renommée de l'île Maurice.

Son eau turquoise, ses restaurants, ses bars, ses boutiques, ses centres commerciaux, ses nuits festives en font sa renommée et la destination la plus prisée de l'île.

Ses plages de sable fin, le ski nautique, la plongée avec palmes et tuba, la plongée sous-marine, la voile et le kite-surf s'ajoutent aux choix offerts.

C'est également un point de départ pour la pêche au gros et les excursions en bateau pour les Îles du Nord.

Grand Baie may well be the most renowned resort town in Mauritius.

Owing its popularity to the quality of its turquoise water by day and the excitement of its night life.

It offers a wide variety of bars, restaurants and shopping facilities as well as safe beaches, water skiing, snorkeling, scuba-diving, sailing and kite-surfing.

It is also the departure point for deep sea fishing and boat excursions to the islands of the north.





Djibouti Palace Hotel
by Kempinski - Djibouti



Long Beach Hotel - Mauritius

K/M2K - KEITH INTERIOR DESIGN
& M2K ARCHITECTURE

K/M2K - Keith interior design & M2K architecture



Nyungwe Forest Lodge - Gisakura, Rwanda



Fairmont Zimbali Resort - Durban, South Africa



Le projet AO signe la première collaboration entre Keith Interior Design et The Design Partnership. The Design Partnership a réalisé pas moins de 14 projets avec le Promoteur et collabore avec Keith pour développer un projet combinant une résidence de luxe doté d'un Beach Club convivial s'ouvrant sur la plage de Merville. Keith a dessiné des hôtels dans 11 pays différents, allant de l'Afrique à l'Océan Indien, en passant par l'Europe et le Moyen-Orient, pour les leaders sur le marché hôtelier comme The One and Only, Kerzner International, Kempinski, Rosewood, Sun Resorts et Fairmonts.

AO sees the first collaboration of Keith Interior Design and The Design Partnership. The promoter has completed over 14 projects with The Design Partnership and are collaborating with Keith to bring an integrated mix of upscale residential living with beach resort public spaces. Keith has designed hotels in 11 countries throughout Africa, the Indian Ocean, Europe and the Middle East, for leaders in the hospitality field including The One and Only, Kerzner International, Kempinski, Rosewood, Sun Resorts and Fairmont .

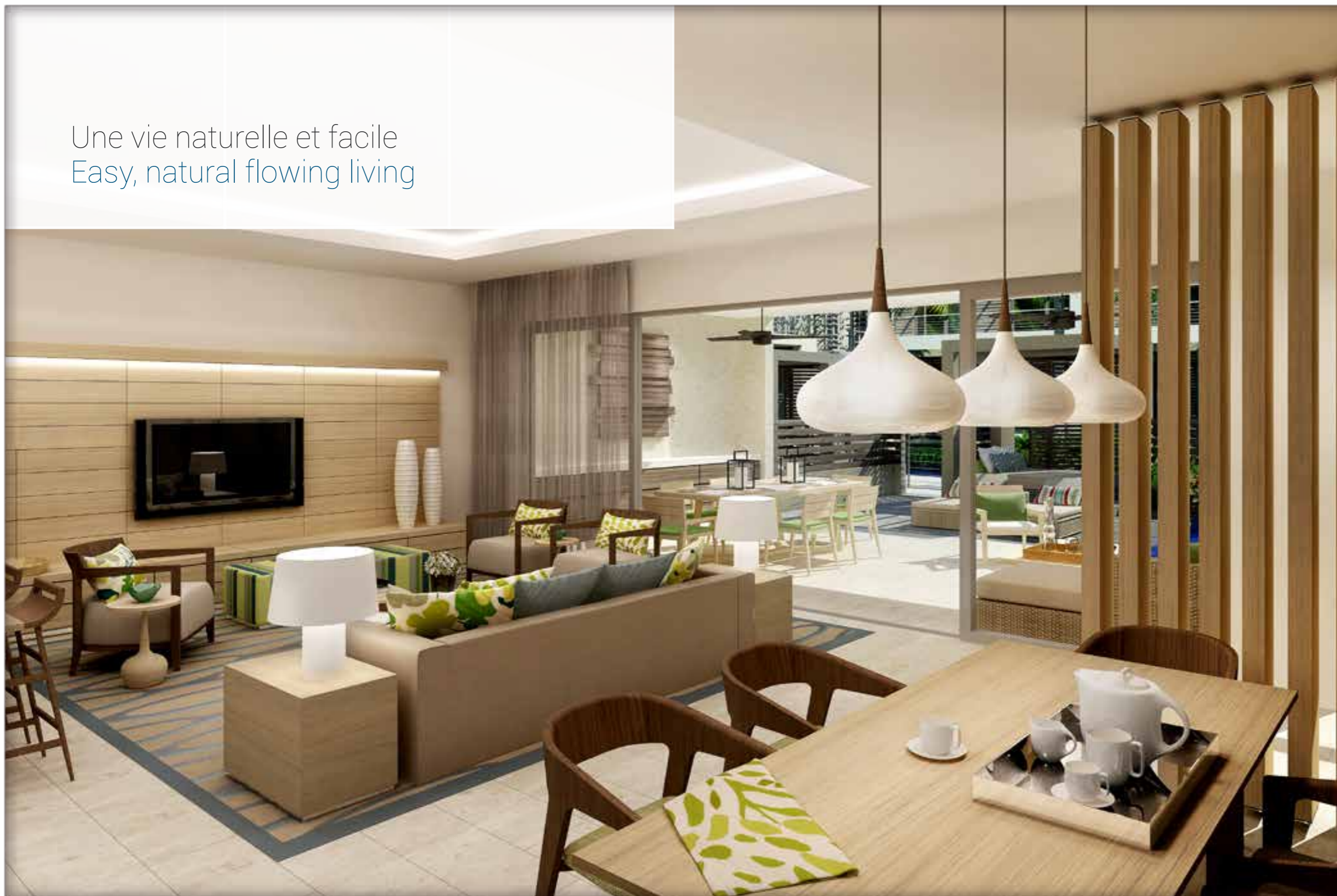




Un lieu calme et élégant
Stylish, tranquil spaces



Une vie naturelle et facile
Easy, natural flowing living





Résidences
3 chambres / 3 salles de bains

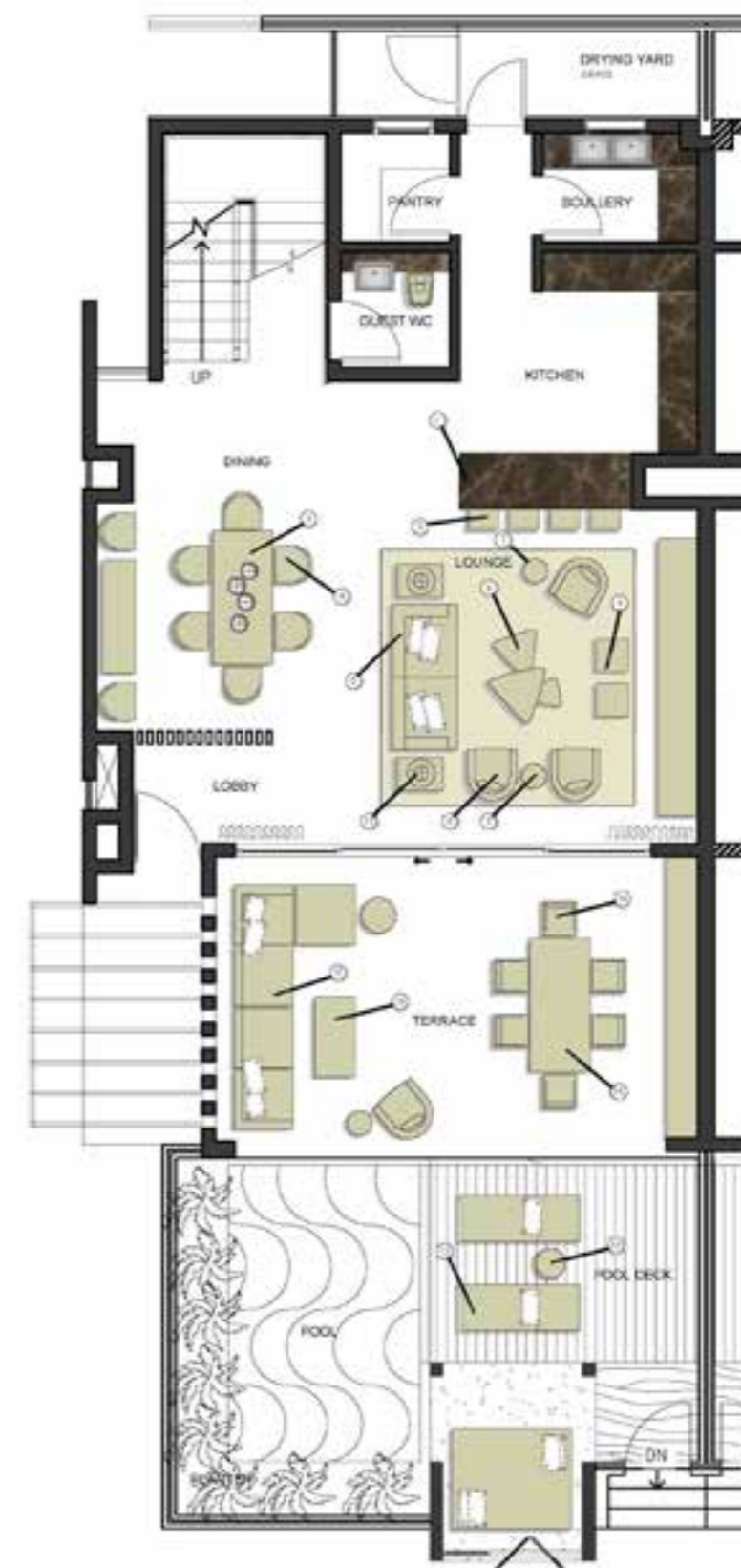
// rez-de-chaussée et 1er étage

Surface totale de 278 à 287 m²

Townhouses
3 bed / 3 bath

// ground and first floor

Total area from 278 to 287 m²



GROUND FLOOR

PLANS RÉSIDENCES
// Unit plan - townhouses



FIRST FLOOR

PLANS RÉSIDENCES

// Unit plan - townhouses





UN COIN DE PARADIS

// A piece of heaven



" CROYEZ EN VOS RÊVES ET VENEZ
LES RÉALISER ICI "

// Adoptez le style de vie mauricien

- Destination très accessible
(nombreux vols directs hebdomadaires au départ de France : Air France, Air Mauritius, Corsairfly...)
- Faible décalage horaire
- Climat tropical toute l'année
- Développement de nombreuses infrastructures
- Sécurité / Stabilité politique et sociale
- Statut de résident avec avantages fiscaux attrayants (convention fiscale entre la France et Maurice)
- Lien historique avec la France et omniprésence de la langue Française

// Air France :

VOLS QUOTIDIENS
DE FRANCE À MAURICE

// Air Mauritius :

VOLS QUOTIDIENS
DE FRANCE À MAURICE

// Air France:

DAILY FLIGHTS
FROM FRANCE TO MAURITIUS

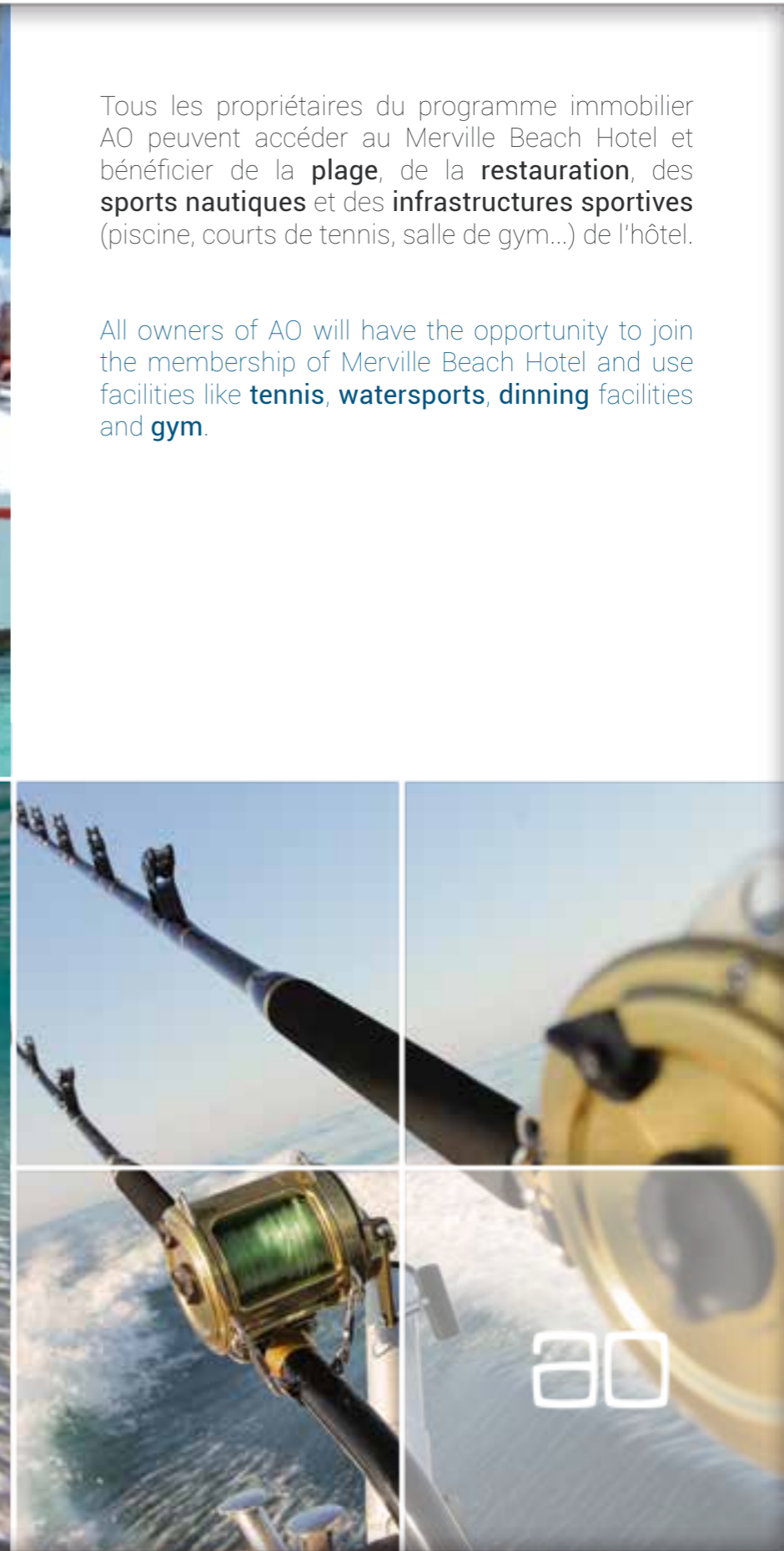
// Air Mauritius:

DAILY FLIGHTS
FROM FRANCE TO MAURITIUS



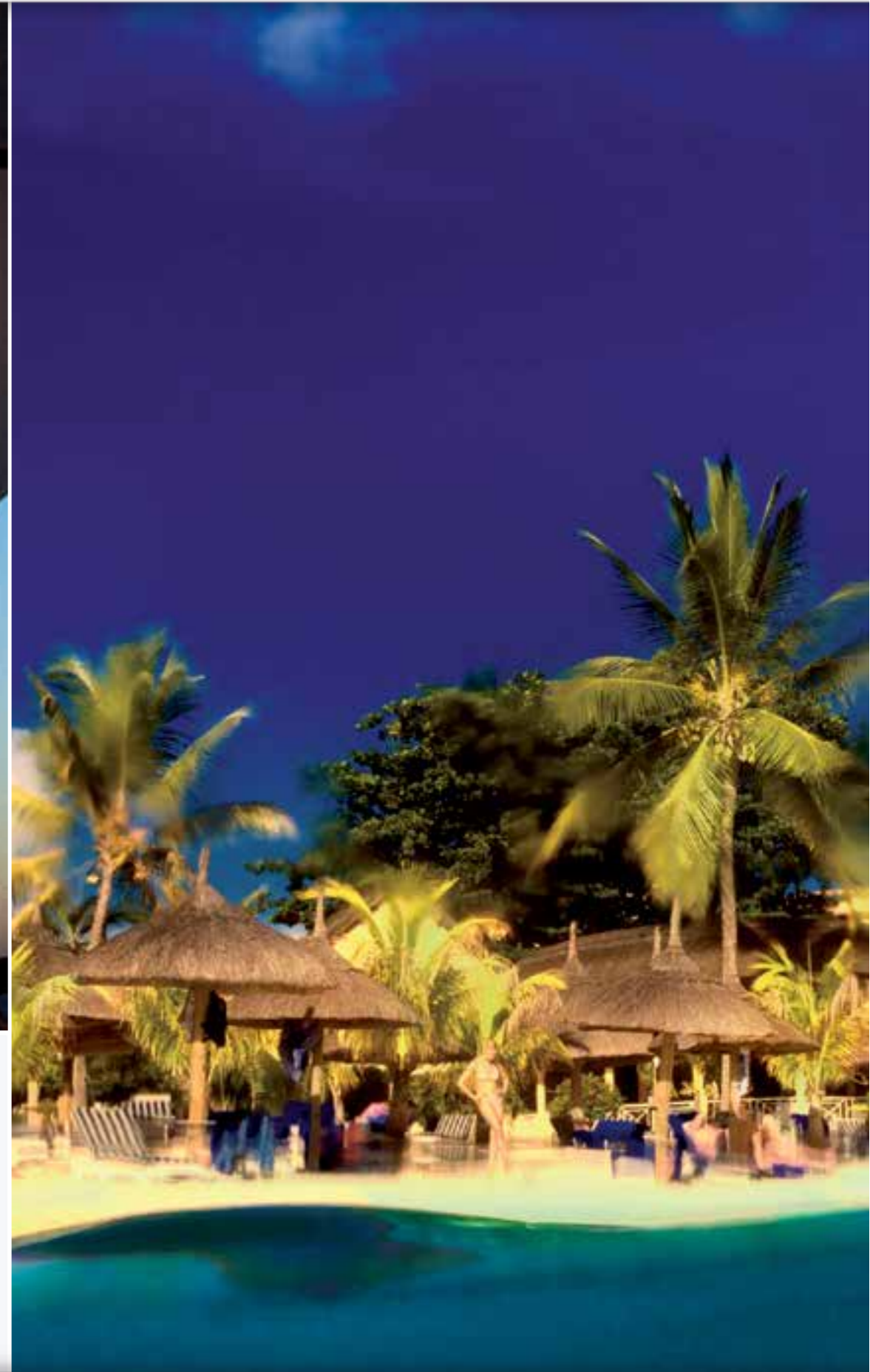


PLAGE & SPORTS NAUTIQUES
// Watersports & Beach facilities



Tous les propriétaires du programme immobilier AO peuvent accéder au Merville Beach Hotel et bénéficier de la **plage**, de la **restauration**, des **sports nautiques** et des **infrastructures sportives** (piscine, courts de tennis, salle de gym...) de l'hôtel.

All owners of AO will have the opportunity to join the membership of Merville Beach Hotel and use facilities like **tennis**, **watersports**, **dinning** facilities and **gym**.



GRAND BAIE & LA PLAGE DE MERVILLE
// Grand Baie & Merville Beach



Découvrez Grand Baie...

Son eau turquoise, ses restaurants, ses bars, ses boutiques, ses centres commerciaux et ses nuits festives font de Grand Baie la station balnéaire la plus renommée de l'île Maurice.

...et la plage de Merville

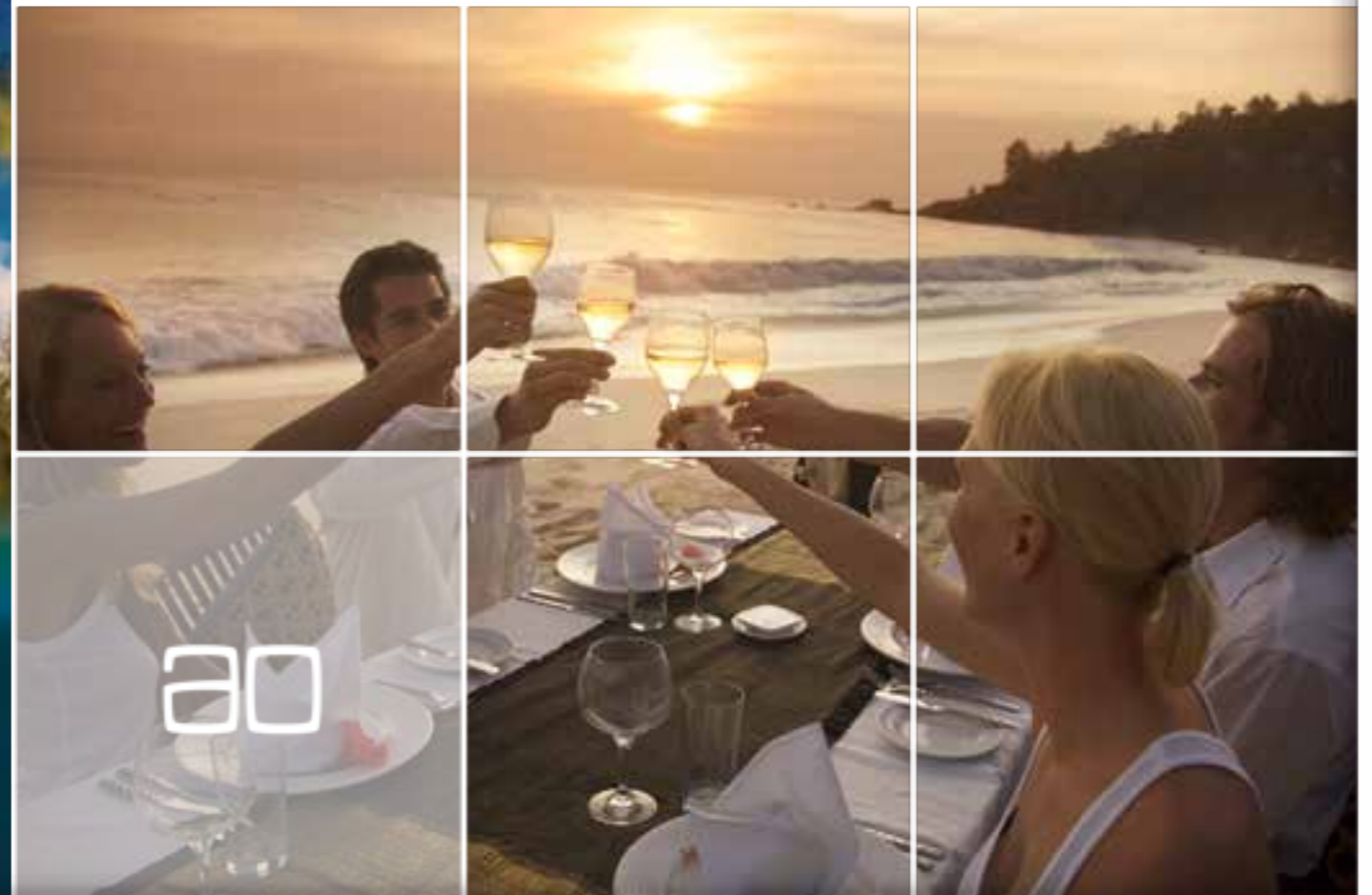
L'endroit où fut bâti le tout premier hôtel de Grand Baie. Elle est maintenant bordée par de luxueuses maisons individuelles. Un endroit pour se détendre et jouer sur l'une des plages les plus privées de l'île Maurice.

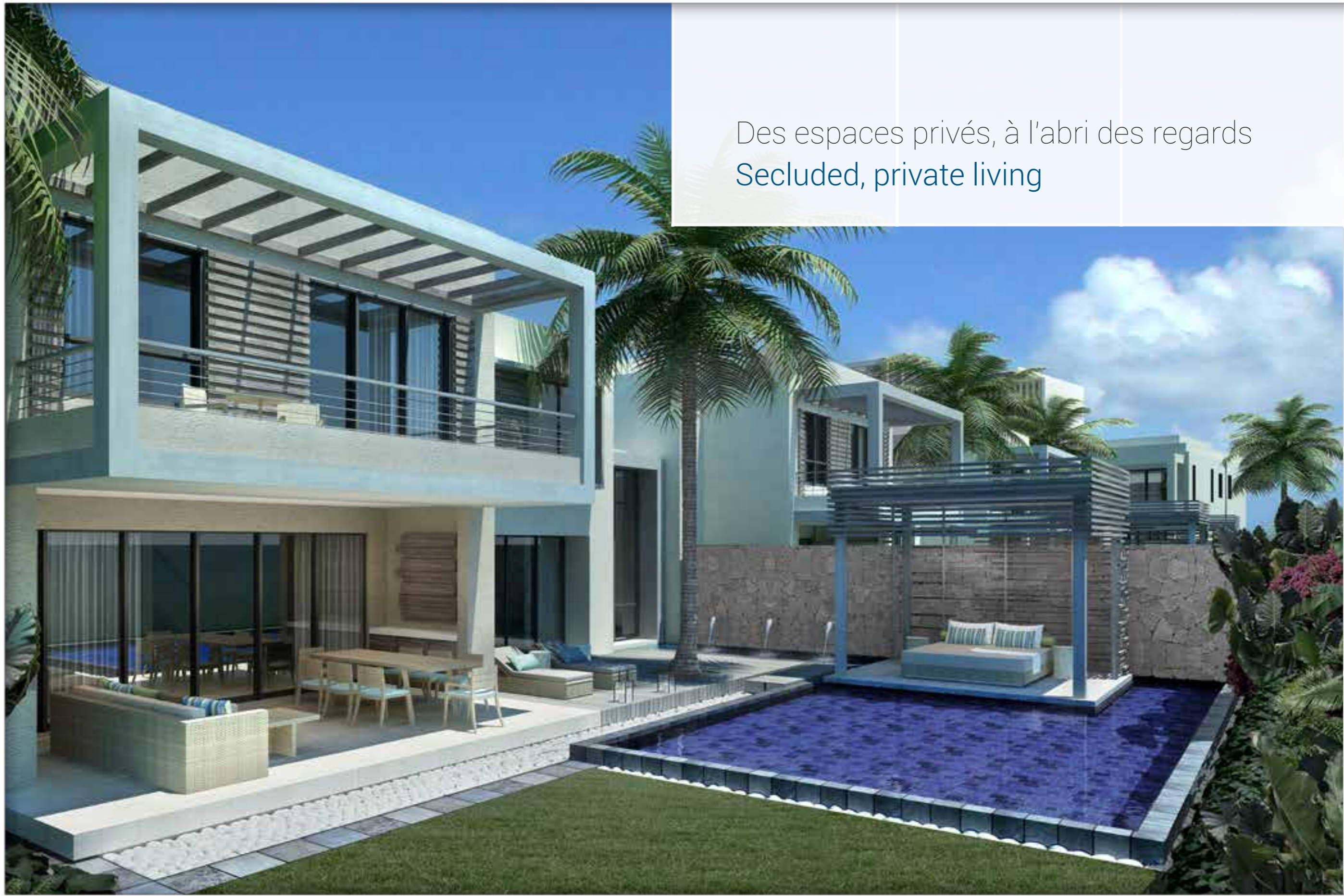
Discover Grand Baie...

Its turquoise waters, its restaurants, bars, malls, and its nightlife make Grand Baie the most famous beach resort of Mauritius.

...and Merville Beach

The home of the first hotel in Grand Baie and now fringed by exclusive luxury homes. A place to unwind and play on one of the most exclusive beaches in Mauritius.





Des espaces privés, à l'abri des regards
Secluded, private living







PLANS VILLAS

// Unit plan - villas



Villas
3 chambres / 3 salles de bains
rez-de-chaussée et 1er étage

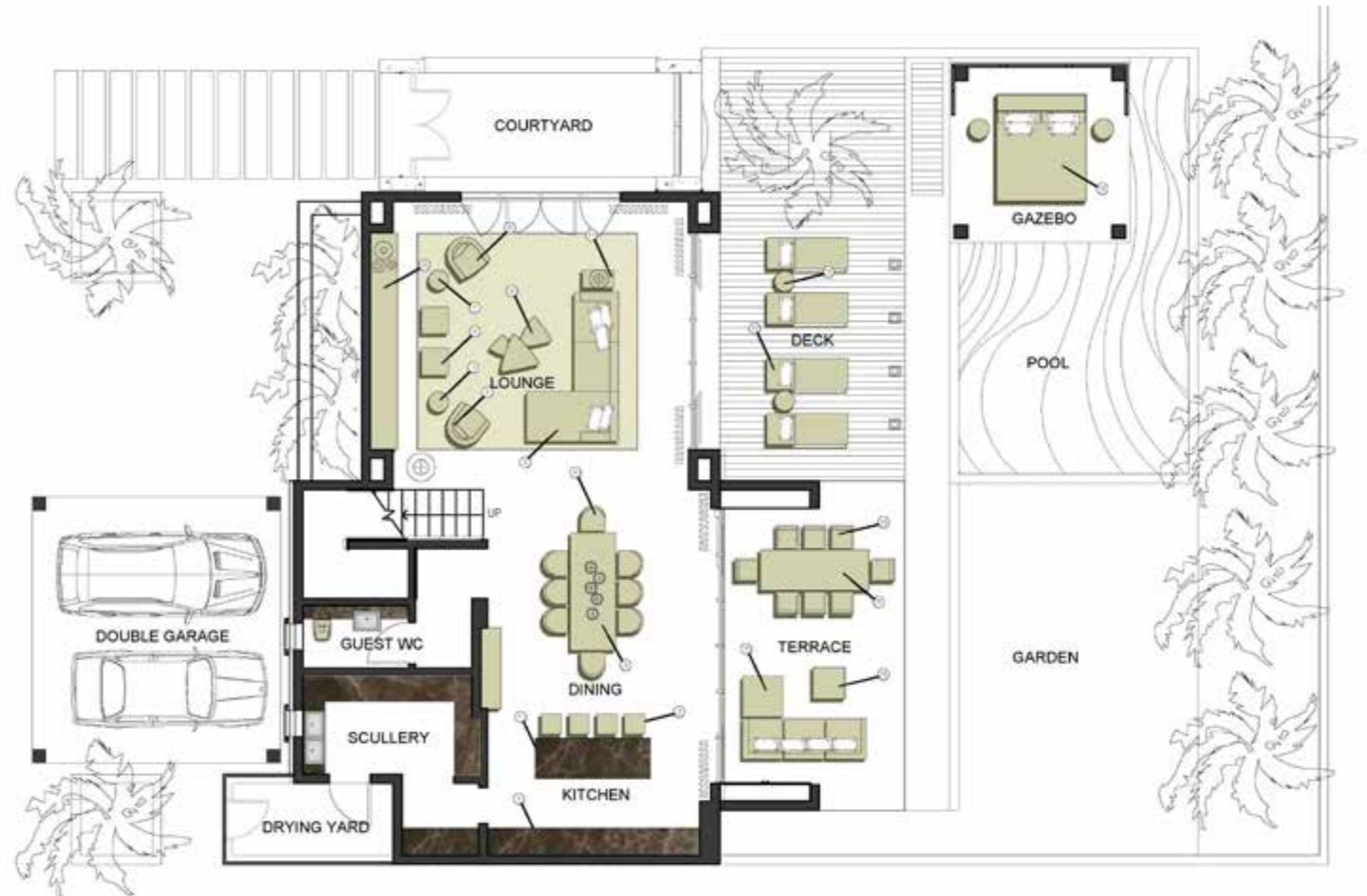
Surface totale 437 m²

Villas
3 bed / 3 bath

ground and first floor

Total area 437 m²

GROUND FLOOR



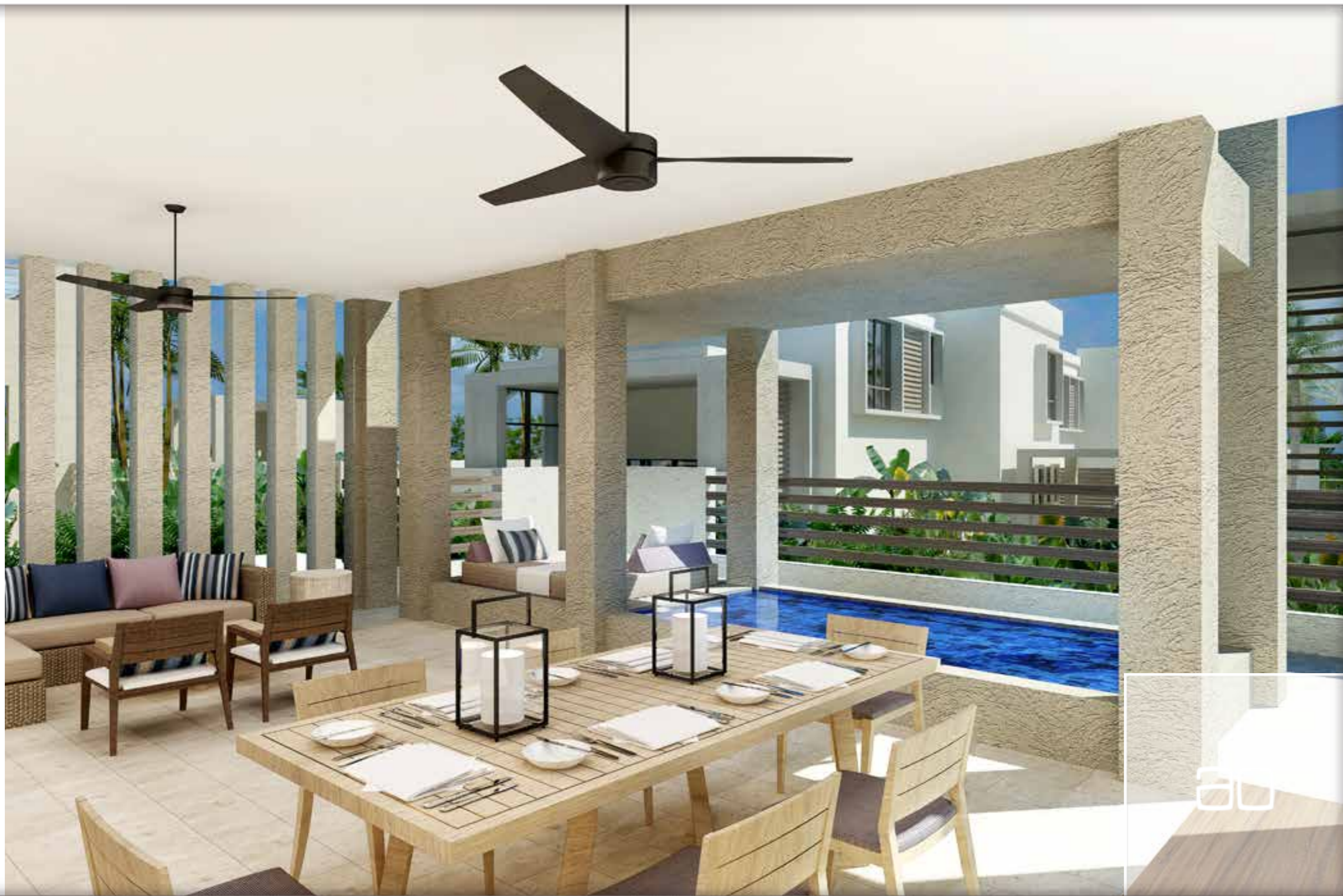
PLANS VILLAS

// Unit plan - villas



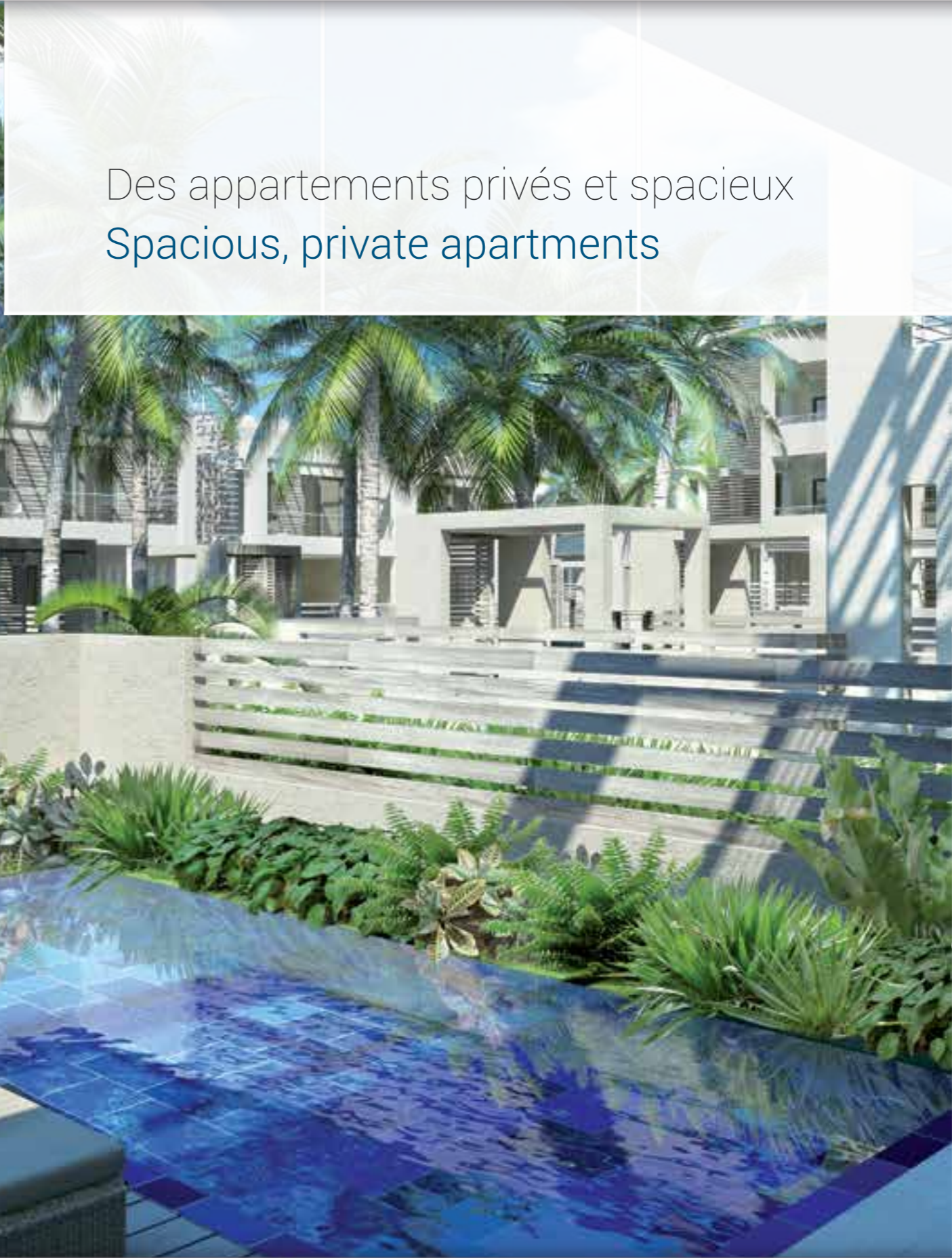
FIRST FLOOR

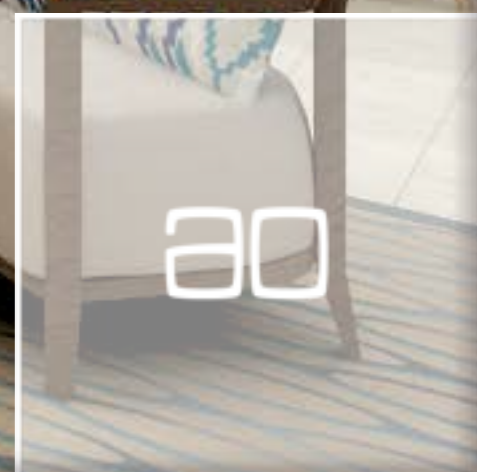




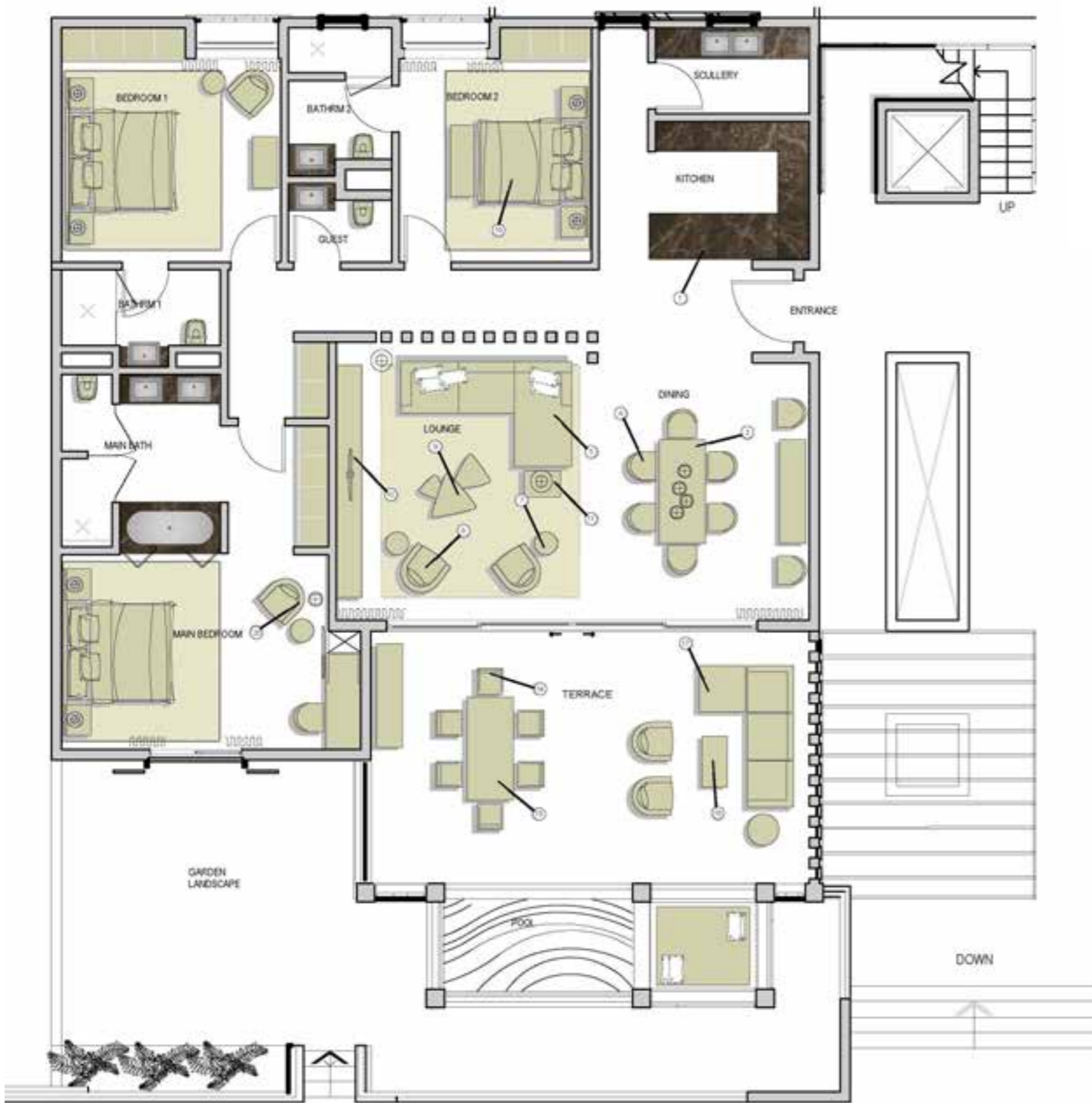


Des appartements privés et spacieux
Spacious, private apartments









Appartements
3 chambres / 3 salles de bains

Surface totale de 230 à 359m²

Apartments
3 bed / 3 bath

Total area from 230 to 359 m²



PLANS
APPARTEMENTS
// Unit plan - apartments

PLAN DU SITE
// Site map



units	salon	salle à manger	terrasse s.manger	cuisine	arrière cuisine	célier	placard à linge	aire de séchage	cour d'entrée	WC invités	hall d'accueil	bureau	store	couloir inférieur	couloir supérieur	chambre Ppale	SDB Ppale	terrasse chambre	chambre 1	terrasse chambre1	SDB 1	chambre 2	SDB 2	terrasse chambre2	terrasse inférieure	terrasse supérieure	terrasse sur toit	pavillon de jardin	plage de piscine	piscine	bassin	bain de soleil	jar-dinières	abris voitures	surface totale	jardin
	living	dining	dining terrace	kitchen	scullery	pantry	linen CPB	drying yard	entrance courtyard	guest WC	entrance foyer	study	store	circulation lower	circulation upper	main bedroom	main bathroom	main bedroom terrace	bedroom 1	bedroom1 terrace	bathroom	bedroom 2	bathroom 2	bedroom2 terrace	terrace lower	terrace upper	roof terrace	gazebo	pool deck	pool	pond	daybed	planter box	carport/garage	total area	garden

Résidences (3 chambres / 3 SDB - rez-de-chaussée + 1er étage) // Townhouses (3 bed / 3 bath - ground + 1st)

t01	28	18		19	4	3		10		3	7			9	6	23	12		25		6	19	5		33	14			15	14		7	7		286	115
t02	28	18		19	4	3		10		3	7			9	6	23	12		25		6	19	5		33	14			14	14		7	7		287	143
t03	28	18		19	4	3		9		3	6			9	6	23	12		26		6	19	5		33	14			14	14		6	6		283	
t04	28	18		19	4	3		8		3	6			9	6	23	12		25		5	19	5		33	14			14	14		6	6		280	
t05	28	18		19	4	3		10		3	6			9	6	23	12		26		6	19	5		33	14			14	14		6	6		284	
t06	28	18		19	4	3		8		3	6			9	6	23	12		25		6	19	5		33	14			14	14		6	6		281	
t07	28	18		19	4	3		5		3	6			9	6	23	12		25		6	19	5		33	14			14	14		6	6		278	
t08	28	18		19	4	3		5		3	6			9	6	23	12		25		6	19	5		33	14			14	14		6	6		278	
t09	28	18		19	4	3		5		3	6			9	6	23	12		25		6	19	5		33	14			14	14		6	6		278	
t10	28	18		19	4	3		5		3	6			9	6	23	12		25		6	19	5		33	14			14	14		6	6		278	
t11	28	18		19	4	3		5		3	6			9	6	23	12		25		6	19	5		33	14			14	14		6	6		278	
t12	28	18		19	4	3		5		3	6			9	6	23	12		25		6	19	5		33	14			14	14		6	6		278	
t13	28	18		19	4	3		11		3	6			9	6	23	12		26		6	19	5		33	14			14	14		6	6		285	
t14	28	18		19	4	3		9		3	6			9	6	23	12		26		6	19	5		33	14			14	14		6	6		283	

Villas (3 chambres / 3 SDB - rez-de-chaussée + 1er étage) // Villas (3 bed / 3 bath - ground + 1st)

v01	48	24		19	9			6	20	3		15	3	12	7	31	15	13	18		4	18	4		29			16	31	36	14	0	9	32	437	238
v02	48	24		19	9			6	20	3		15	3	12	7	31	15	13	18		4	18	4		29			16	31	36	14	0	9	32	437	108
v03	48	24		19	9			6	20	3		15	3	12	7	31	15	13	18		4	18	4		29			16	31	36	14	0	9	32	437	105

Appartements (3 chambres / 3 SDB - rez-de-chaussée) // Apartments (3 bed / 3 bath - groundfloor)

g1	30	18		13	5		1			3				17		26	11		18	1	5	16	5	1	46					9		5			230	71
g2	30	18		13	5		1			3				17		26	11		18	1	5	16	5	1	46					9		5			230	71
g3	30	18		13	5		1			3				17		26	11		18	1	5	16	5	1	46					9		5			230	71
g4	30	18		13	5		1			3				17		26	11		18	1	5	16	5	1	46					9		5			230	71

Appartements (3 chambres / 3 SDB - 1er étage) // Apartments (3 bed / 3 bath - 1st floor)

f1	30	18	21	13	5		1			3				17		26	11		18	1	5	16	5	1	46					9		5			251	
f2	30	18	11	13	5		1			3				17		26	11		18	1	5	16	5	1	46					9		5			241	
f3	30	18	11	13	5		1			3				17		26	11		18	1	5	16	5	1	46					9		5			241	
f4	30	18	21	13	5		1			3				17		26	11		18	1	5	16	5	1	46					9		5			251	

Appartements (3 chambres / 3 SDB - 2ème étage) // Apartments (3 bed / 3 bath - 2nd floor)

s1	30	18	21	13	5		1			3				17		26	11		18	1	5	16	5	1	60		82			21		5			359	
s2	30	18	11	13	5		1			3				17		26	11		18	1	5	16	5	1	60		82			21		5			349	
s3	30	18	11	13	5		1			3				17		26	11		18	1	5	16	5	1	60		82			21		5			349	
s4	30	18	21	13	5		1			3				17		26	11		18	1	5	16	5	1	60		82			21		5			359	

// Acquérir un bien immobilier

Qui peut acheter une propriété résidentielle dans le cadre du RES ?

- Un non-citoyen Mauricien (y compris son conjoint et les personnes à sa charge)
- Une société étrangère en vertu de la loi sur les sociétés « Companies Act 2001 »
- Un ressortissant de Maurice
- Une Fiducie avec une possibilité de faire un transfert de propriété temporaire

Les acheteurs doivent obtenir l'autorisation du Bureau des Investissements (BOI) via la société RES.

// Acquiring real-estate

Who can buy residential property in an RES ?

- A non-citizen of Mauritius (including spouse and dependants)
- A foreign company under the Companies Act 2001
- A citizen of Mauritius
- A Trust, where the trustee services are provided by a qualified trustee
- A Societe
- A Company incorporated under the Companies Act 2001, but not one holding a Global Business Licence.

Purchasers must obtain BOI approval via the RES company as applicable. A non-refundable processing fee of MUR 10,000 is applicable.

// Impôt sur le revenu

L'administration fiscale mauricienne est régie par la Loi relative à l'impôt sur le revenu de 1995. Maurice utilise un système d'autocotisation basé sur le concept de la Résidence, une personne résidant à Maurice est donc imposable sur son revenu mondial.

Les points principaux sont :

- Un non-résident est imposé sur le revenu dérivé généré à Maurice
- Un résident est imposé sur son revenu mondial
- L'année fiscale va du 1er janvier au 31 décembre
- Le taux d'imposition est de 15% pour l'impôt personnel et l'impôt des sociétés

// Income tax

The administration of Mauritian income tax is governed by the Income Tax Act of 1995. Mauritius runs a self-assessment system based on the residence concept, and therefore a person residing in Mauritius is liable for tax on his worldwide income.

Key highlights include :

- A non-resident is taxed on income derived from sources in Mauritius
- A resident is taxed on his worldwide income
- The Mauritian fiscal year runs from 1 Jan. to 31 Dec.
- For both personal and corporate taxes the rate is 15%.
- Companies are required to contribute 2% of their book profit towards Corporate Social Responsibility.

// Protection de la propriété

À Maurice, le marché de l'immobilier est très réglementé, il protège les droits de propriété des investisseurs, des prêteurs, des développeurs et des occupants.

La Constitution de Maurice, qui est la loi suprême du pays, protège le droit des propriétaires terriens et le droit à une protection contre la privation des biens.

Les lois mauriciennes combinent le Code Civil français et des statuts locaux. Leur contenu est dérivé du Code Napoléon.

Le droit de propriété mauricien est principalement basé sur le système civil, aussi la vente d'une propriété à Maurice est effectuée par un Acte Authentique qui doit être notarié, enregistré et transcrit.

En vertu de l'article 3 du Code Civil, une propriété appartenant à un non-ressortissant de Maurice est gouvernée par les lois de Maurice.

// Property protections

The immovable property market in Mauritius is well regulated and protects property rights of investors, lenders, developers, and occupiers.

The Constitution of Mauritius, which is the supreme law of the country, protects the right of land owners and the right from deprivation of property.

The Mauritian laws are a hybrid of French code civil and local statutes. The substantive contents of the law are derived from the Code Napoleon.

The Mauritian property law is substantially based on the civil system so that sale of property in Mauritius is carried out by means of an "acte authentique", which must be notarised, registered, and transcribed to be binding on any third party.

By virtue of Article 3 of the Civil Code, a property owned by a non-citizen of Mauritius is governed by the laws of Mauritius.

MAURICE & SES AVANTAGES...

// The Mauritius advantage

// Avantages de la résidence fiscale à l'île Maurice

L'île Maurice offre un environnement commercial idéal, notamment en raison de son faible taux d'imposition :

- Impôts sur les sociétés, impôts sur le revenu et TVA à 15%
- Pas d'impôts sur les successions
- Rapatriement possible des bénéficiaires et des dividendes exemptés d'impositions
- Pas de contrôle des changes des devises étrangères
- Convention de non-double imposition avec 33 pays dont la France, le Royaume-Uni, l'Afrique du Sud, l'Inde et la Chine.

À Maurice, l'impôt principal est l'impôt sur le revenu. Il est prélevé auprès des particuliers et des sociétés. L'imposition s'applique sur les salaires et sur tout revenu découlant d'activité professionnelle, d'activité locative ou d'intérêts, royalties ou dividendes étrangers perçus.

// Tax benefits

Mauritius offers an ideal environment in which to do business.

This is partly due to the low level of taxation :

- 15% Corporate tax, Income tax & VAT
- No inheritance tax
- Free repatriation of profits, dividends and capital
- No foreign exchange control
- Double taxation agreements with 33 countries, including the UK, France, South Africa, India and China

The major tax in Mauritius is the income tax. It is imposed on private individuals as well as corporate entities. Value Added Tax, registration tax, Customs and Excise duty, land transfer taxes, etc., are other forms of direct and indirect taxes applicable in Mauritius.

// Réseaux et infrastructures

L'île Maurice est connectée au réseau de câbles à fibre optique SA-SAT-3, permettant une connexion à large bande passante avec l'Europe et l'Asie.

Grâce à cette technologie et aux transports aériens réguliers vers l'Europe, l'Afrique du Sud et l'Asie, Maurice est idéalement située pour développer un commerce international.

// Infrastructures

Mauritius is connected to the SA-SAT-3 fibre optic cable, enabling high bandwidth connectivity with Europe and Asia.

This, coupled with the fact that there are daily flights to Europe, South Africa and Asia, means that Mauritius is ideally positioned to do business on an international level.

// Convention de non-double taxation

En tant qu'administration fiscale, Maurice se concentre sur l'expansion de ses activités commerciales internationales, avec un réseau croissant de Conventions contre la double imposition. 33 conventions fiscales ont été conclues, notamment avec la France, et d'autres sont en négociation. La plupart des conventions en vigueur existent depuis 1992, lorsque Maurice a lancé son secteur commercial international.

// Double taxation agreements

As a tax planning jurisdiction, Mauritius is focused on the expansion of its global business activities with a growing network of Double Taxation Avoidance Treaties ("DTA's"). Thirty three tax treaties have been concluded and a series are being negotiated.

Most of the treaties in force have been so since 1992, when Mauritius launched its global business sector.

// Financement de l'investissement immobilier

Pour tout acheteur étranger, l'investissement peut être financé soit à partir de l'étranger ou éventuellement par un prêt bancaire consenti par une banque mauricienne. Le prêt peut être en devises ou en roupies mauriciennes.

// Funding of investments

For foreign buyers, the investment must be funded from abroad or, if via a loan, from a Mauritian bank. The loan could be in USD or its equivalent in any other convertible foreign currency.

// Louer son bien immobilier

Tout propriétaire a la possibilité de louer son bien immobilier dans le cadre structuré de la société RES. Les revenus générés seront alors imposés à hauteur de 15%.

// Offering of property for rental purposes

Allowed, but only via the RES Company, or a company designated by the RES company to provide such services.



Depuis 4 ans, le promoteur compte à son actif 4 réalisations immobilières réussies, et entame la construction de ses 2 prochains projets immobiliers. Cela en fait l'un des promoteurs les plus reconnus de l'île.

The promoter has completed 4 successful developments in the past 4 years and has another 2 under construction making it one of the most recognised promoters on the island.

LES IMAGES UTILISÉES SONT DES IMPRESSIONS ARTISTIQUES ET POURRONT EVENTUELLEMENT DIFFÉRER DU PROJET IMMOBILIER FINAL.
© 2012, TWO TRIBES PROJECT LTD.

ALL RENDERS ARE ARTISTIC IMPRESSIONS, AND MAY DIFFER FROM FINAL PRODUCT. © 2012, TWO TRIBES PROJECT LTD.

Ceci est un projet approuvé par le Conseil d'Investissement sous le régime de l'Investment Promotion (Real Estate Development Scheme) Regulation 2007.
This is an approved project by the Board of Investments under the Investment Promotion (Real Estate Development Scheme) Regulation 2007



LE PROMOTEUR
// The promoter

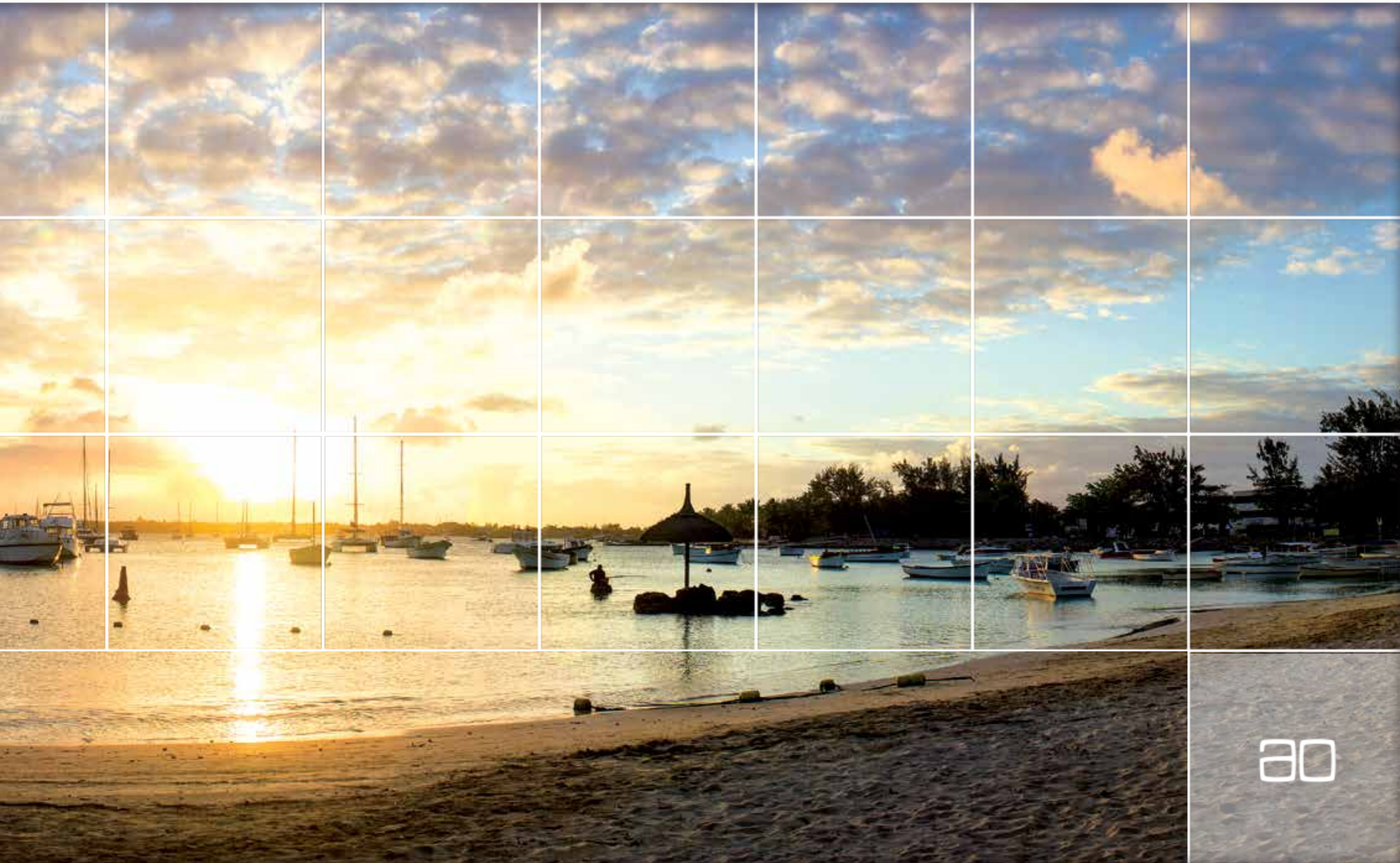
Maurice
// Mauritius



Afrique
// Africa









Jonathan (English) | (SA) +27 83 680 6012 | (MU) +230 498 3842 | jtagg@pamgolding.mu
Mridula (French) | (MU) +230 728 8200 | mridula.sembhoo@pamgolding.mu
Yves (French) | (MU) +230 252 7685 | yves.decomarmond@pamgolding.mu

TERCOGNITA®

Isabelle Corthier et Jean-Philippe Aubert | 41 rue d'Aguesseau,
92100 Boulogne, FRANCE | (FR) +33 1 48 25 93 33 | contact@tercognita.com

AO MAURITIUS

Suite 109, GBBQ Chemin Vingt Pieds, Grand Baie, MAURITIUS
(SA) +27 11 083 7008 | (MU) +230 263 8264 | info@2tribes.net