



La Pirogue Residences

MAURITIUS

EXPERIENCE AUTHENTIC LIVING



Authentic living

Welcome home to La Pirogue Residences – where you can experience authentic living with bohemian allure on the magnificent west coast of Mauritius. The residential development is inspired by its namesake, La Pirogue, which is one of the most successful and iconic hotels in Mauritius.

Become a homeowner at La Pirogue Residences and relish the luxury lifestyle with privileged access to Sugar Beach and La Pirogue resorts as well as 60 room nights through participation in the rental pool.

The project is a joint venture between leading property developers 2Futures, Ciel Properties and Sunlife. Sunlife is one of the largest and most reputable hospitality groups in Mauritius. Facilities and location combine to offer the ideal live-work-play destination for residents who want to be immersed in the Mauritian culture.

THE PROJECT COMPRISES

18 two-bedroom apartments

A 430 m² pool area

19 three-bedroom apartments

A pool bar

8 four-bedroom penthouses

A concierge service

Un mode de vie empreint d'authenticité

Bienvenue à La Pirogue Residences et apprêtez-vous à vivre une vie authentique aux allures de bohème chic sur la magnifique côte ouest de l'île Maurice. Ce développement résidentiel s'inspire de son homonyme, La Pirogue, qui est l'un des hôtels les plus emblématiques et prisés de l'île.

Devenez propriétaire à La Pirogue Residences et savourez un style de vie luxueux doté d'un accès privilégié aux hôtels Sugar Beach et La Pirogue. En intégrant votre propriété dans le pool de location, vous pourrez rentabiliser votre bien tout en profitant de votre résidence 60 nuits par an et bénéficierez d'un accès privilégié à ces deux hôtels.

Le projet est une association entre les principaux promoteurs immobiliers que sont 2Futures, Ciel Properties et Sunlife, Sun étant l'un des groupes hôteliers les plus importants et les plus réputés de l'île Maurice. Ses aménagements et son emplacement privilégié se combinent afin de proposer aux résidents qui le souhaitent de s'immerger dans la culture mauricienne, une destination idéale pour une immersion totale.

LE PROJET COMPREND

18 appartements de 2 chambres

Une aire de baignade de 430 m²

19 appartements de 3 chambres

Un bar de piscine

8 penthouses de 4 chambres

Un service de conciergerie

MAURITIUS
ILE MAURICE

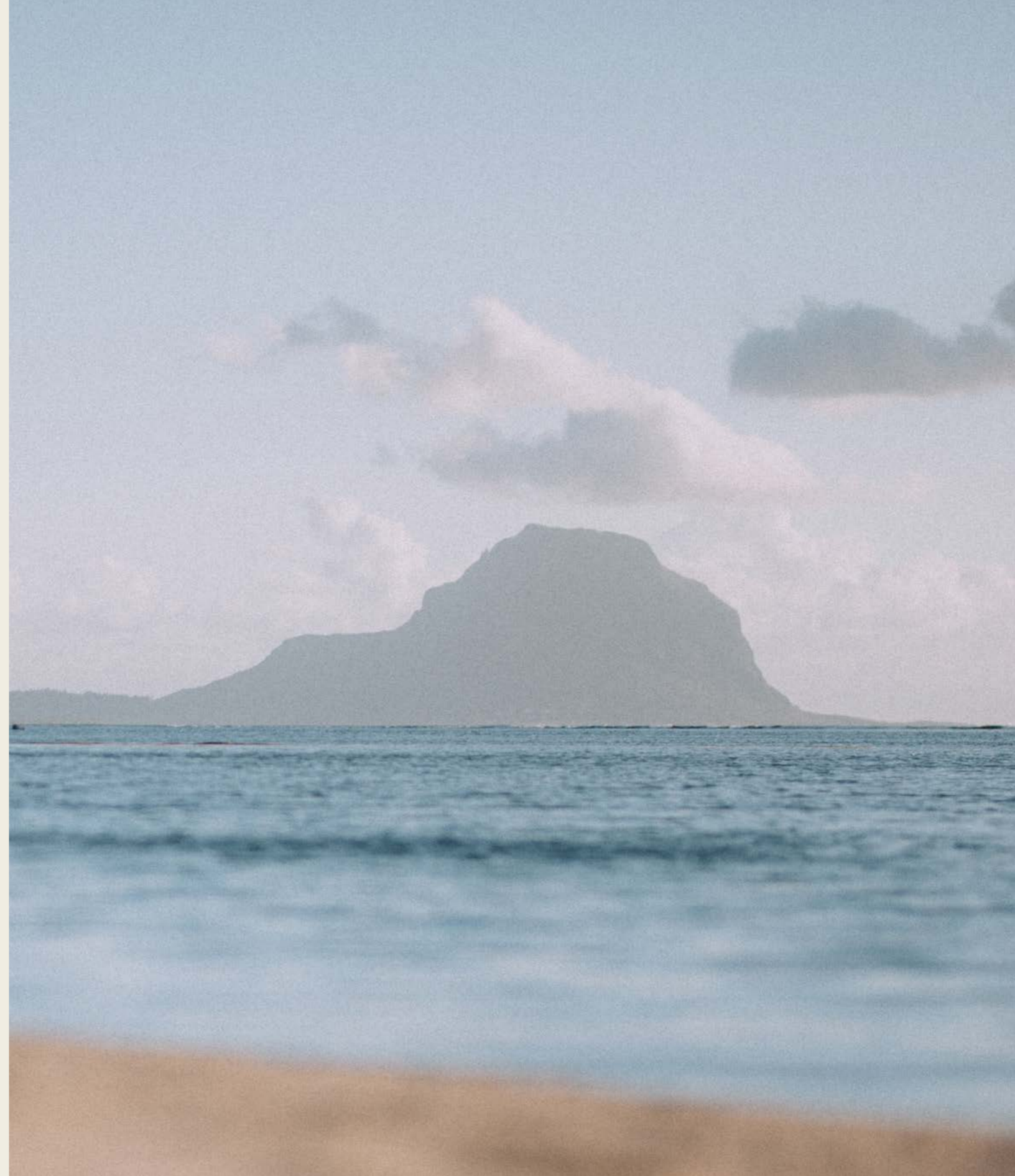
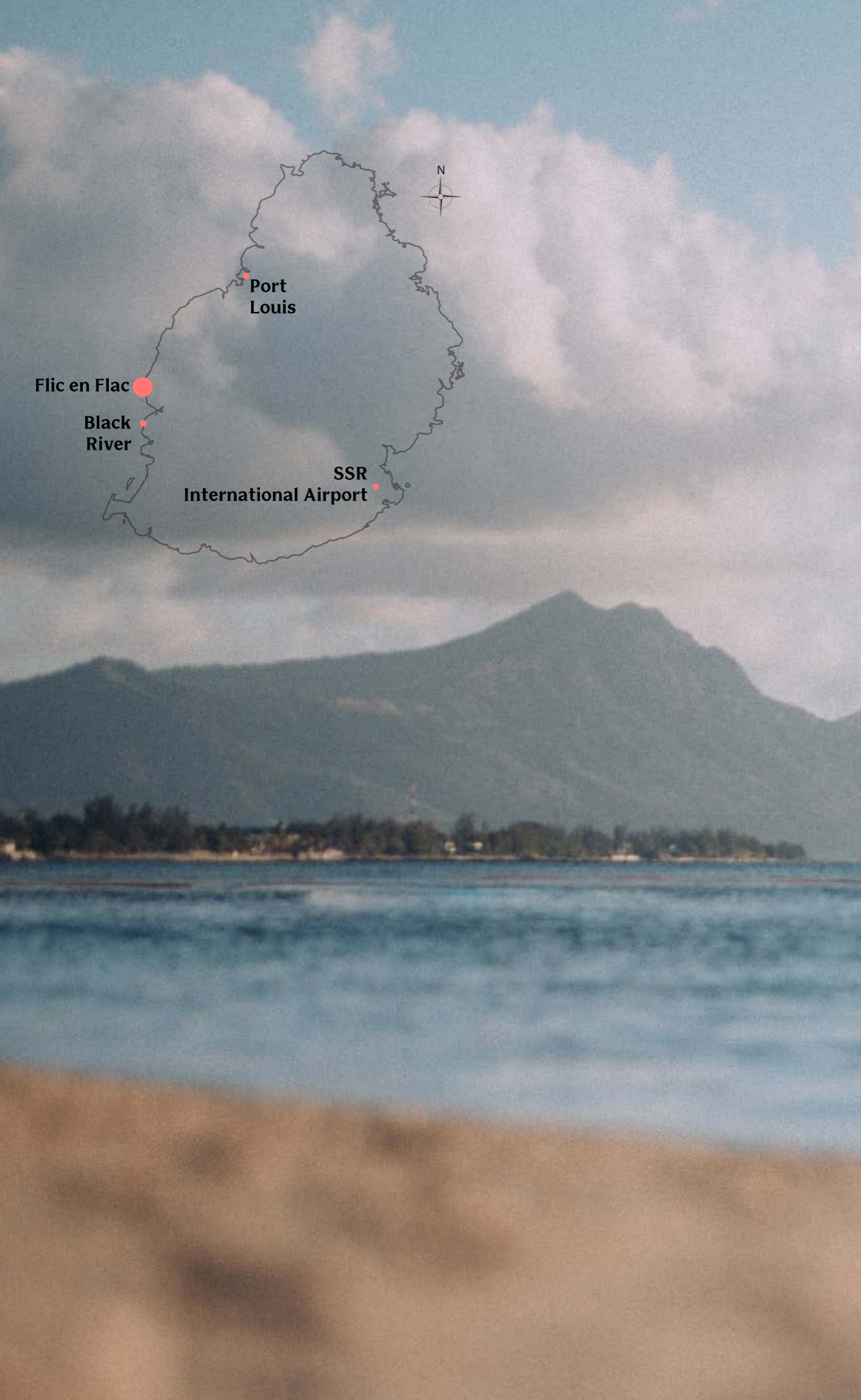
Mauritius is the most popular destination in the Indian Ocean. The island is a safe, proven, and dependable jurisdiction. It enjoys an excellent international image thanks to political and economic stability, a secure legal framework, an attractive tax regime and solid banking system. In terms of average wealth per person, it is one of the wealthiest countries in Africa.

Business and leisure travellers as well as investors love to visit the island all year-round. They are attracted by the world-famous tropical climate, fine sandy beaches, incredible natural environment, and various investment opportunities. Many of them enjoy the carefree lifestyle so much that they buy property here.

L'île Maurice est la destination la plus populaire de l'Océan Indien. L'île est une juridiction sûre, confirmée et fiable. Elle jouit d'une excellente image à l'international grâce à son dynamisme économique et à sa politique stable, ainsi qu'à un cadre juridique sécurisé, un régime fiscal attractif et un système bancaire solide. En terme de richesse moyenne par habitant, c'est l'un des pays les plus riches d'Afrique.

Les voyageurs d'affaires et de loisirs, ainsi que les investisseurs, aiment s'y rendre toute l'année, attirés par le climat tropical de renommée mondiale, mais aussi pour ses plages de sable fin, son incroyable environnement naturel et ses diverses opportunités d'investissement. Beaucoup d'entre eux y acquièrent une propriété tant ils apprécient le sentiment d'insouciance qui y règne.





LOCATION
SITUATION GÉOGRAPHIQUE

La Pirogue Residences

MAURITIUS

Cascavelle Shopping Mall	●	10 min
Westcoast International Secondary School	●	12 min
Casela Nature Park	●	13 min
Uniciti Office Park	●	13 min
Tamarina Golf & Spa Boutique Hotel	●	15 min
Uniciti Education Hub	●	17 min
Super U Supermarket	●	20 min
Tamarin	●	23 min
Port Louis	●	30 min
Sir Seewoosagur Ramgoolam International Airport	●	50 min



The stretch of silky white sand in front of Sunlife's Sugar Beach and La Pirogue won TripAdvisor's Travelers' Choice Award for 2021. The turquoise lagoon and distant mountains add to the picturesque scene.

Not far from Flic en Flac, Black River Gorges, Chamarel ranges, and Le Morne act as rich sources of flora and fauna that can be explored by walking, hiking, or cycling. Tamarin is well-known as a surfing spot close-by while Le Morne offers incredible kitesurfing opportunities.

Top golf courses in the area include Paradis Beachcomber, Tamarina Championship Course, and Heritage Le Telfair.

L'étendue soyeuse de sable blanc faisant face au Sugar Beach et à La Pirogue de Sunlife a remporté le Trip Advisor's Travelers Choice en 2021. Le lagon turquoise et les montagnes lointaines contribuent naturellement à cette vision pittoresque.

Non loin de Flic en Flac, les Gorges de Rivière Noire, les chaînes montagneuses de Chamarel et Le Morne Brabant, patrimoine mondiale de l'UNESCO, constituent de riches sources de flore et de faune qui peuvent être explorées à pied ou à vélo. A proximité, Tamarin est un spot de surf reconnu tandis que Le Morne offre d'incroyables possibilités de kitesurf.

Les meilleurs parcours de golf de la région incluent le Paradis Beachcomber, Tamarina Championship Course et Heritage Le Telfair.



The west coast of Mauritius incorporates Black River, Tamarin, Flic en Flac, and Le Morne. Black River has a variety of shops, supermarkets, and restaurants as well as a medical centre. Flic en Flac also has shopping centres, banks, casinos, and restaurants. The bars often feature live bands and sega performances. For serious retail therapy, look no further than Cascavelle Shopping Mall in Flic en Flac. Right next door to Flic en Flac you'll find the smart city of Uniciti, which is designed around the live-work-enjoy-learn approach. Here you'll find educational facilities, a medical hub, and business park, among others.

La côte ouest de l'Île Maurice comprend les villages de Rivière Noire, Tamarin, Flic en Flac et Le Morne. Rivière Noire offre une large variété de magasins, supermarchés et restaurants ainsi qu'un centre médical. Flic en Flac possède aussi des centres commerciaux, des banques, des casinos et des restaurants. Les bars proposent souvent des concerts et des performances de séga. Pour une séance shopping, ne cherchez pas plus loin, le centre commercial Cascavelle est à 5 minutes. Juste à côté, vous trouverez la smart city Uniciti, conçue autour de l'approche « Live-Work-Enjoy-Learn » (Vivre-Travailler-Apprécier-Apprendre). Vous y trouverez des établissements d'enseignement, un centre médical et un parc d'activités, entre autres.

AUTHENTIC LIFESTYLE
MODE DE VIE AUTHENTIQUE

Indulge in the luxury of time.

Islanders love sundowners, barefoot at the beach. This part of Mauritius boasts the incredible sunsets against spectacular landscapes, arguably the best on the island. Living at La Pirogue Residences means falling under Mother Nature's spell, cast neatly between shimmering ocean and silhouetted mountains. The atmosphere has a soothing yet energising effect.

Offrez-vous le luxe du temps

Les insulaires adorent les couchers de soleil, pieds nus à la plage. Cette région de l'île Maurice offre de spectaculaires couchers de soleil, sans doute les meilleurs de l'île. Vivre à La Pirogue Residences, c'est tomber sous le charme de la nature, entre l'océan scintillant et la silhouette des chaînes montagneuses. Une atmosphère à l'effet apaisant mais énergisant.



LA PIROGUE

La Pirogue, named after the small traditional boat used for fishing, is one of the first resorts on the island and celebrated its 45th birthday in 2021.

In 2022, it was bestowed with the 'Luxury Honeymoon Hotel' award for the African continent by World Luxury Hotel Awards.

Its distinctive features are the single-level standalone thatch and local volcanic rock bungalows, reminiscent of the unfurled sail of a pirogue, set in expansive coconut groves along a tropical lagoon.

Homeowners at La Pirogue Residences have access to all the facilities at the resort, which include easy access to six restaurants and eight bars, an authentic Hammam, exclusive to Mauritius, within its spa facilities, and a fully equipped fitness centre.

Culinary concepts include a weekly Mauritian buffet and beach barbecue, Mauritian street food and seafood, and international and fusion style cuisine. Skilled bartenders serve drinks from the finest local rum to exotic cocktails, while sommeliers provide advice on wine and food pairings. A visit to The Van Der Stel Wine Bar is a must with its choice of 60 wines by the glass.

L'hôtel a fêté ses 45 ans en 2021 et a reçu le prix «Luxury Honeymoon Hotel» en 2022 pour le continent africain par les World Luxury Hotel Awards.

L'hôtel est reconnaissable à ses bungalows en roche volcanique locale vêtus d'un toit de chaume. Leur forme rappelle la voile déployée d'une pirogue. Le tout niché dans de vastes cocoteraies le long du lagon.

Les propriétaires de La Pirogue Residences ont accès à tous les aménagements de l'hôtel, qui comprennent six restaurants et huit bars, un authentique hammam, exclusif à Maurice, un spa et un centre de remise en forme entièrement équipé.

Les concepts culinaires incluent un buffet mauricien hebdomadaire, un barbecue sur la plage, de la cuisine de rue mauricienne et des fruits de mer, ainsi qu'une cuisine internationale et de style fusion. Des barmans qualifiés servent des boissons allant du meilleur rhum local aux cocktails exotiques, tandis que les sommeliers donnent des conseils sur les accords entre mets et vins. Une visite au Van Der Stel Wine Bar s'impose avec son choix de 60 vins au verre.





SUGAR BEACH

Sugar Beach, the five-star luxury hotel in the Sunlife portfolio, is set in more than 12 hectares of landscaped tropical gardens, flanked by an unspoiled lagoon along a stretch of pristine coastline where the sunsets are legendary.

Sugar Beach has been named as Mauritius' Leading Beach Resort 2022 at the World Travel Awards, winning this award for a fourth consecutive year.

The architecture at Sugar Beach reflects the island's colonial heritage, traditions, and culture. The Manor House is like a plantation home, capturing the timeless elegance of the colonial era, while the Villa Houses express the Creole aesthetic.

Families love getting away from it all at Sugar Beach because there is so much to entertain and amuse guests. The Kids' Club and one of the three swimming pools in the resort are among the largest on the island.

You can enjoy a game at Tamarina Golf Club or Ile aux Cerfs Golf Club, the Cinq Mondes Spa with its authentic hammam is the place to be for pamper sessions.

The main restaurant presents three culinary concepts, namely Grill, French and Mauritian. Meanwhile at Citronella's Beach Lounge, guests enjoy the ever-popular Spanish tapas, tempting antipasti, delectable pizzas, fresh pasta and "moreish" desserts.

Le Sugar Beach, l'hôtel de luxe cinq étoiles de Sunlife, est installé sur plus de 12 hectares de jardins tropicaux paysagers flanqués d'un lagon préservé le long d'un littoral vierge où les couchers de soleil sont légendaires.

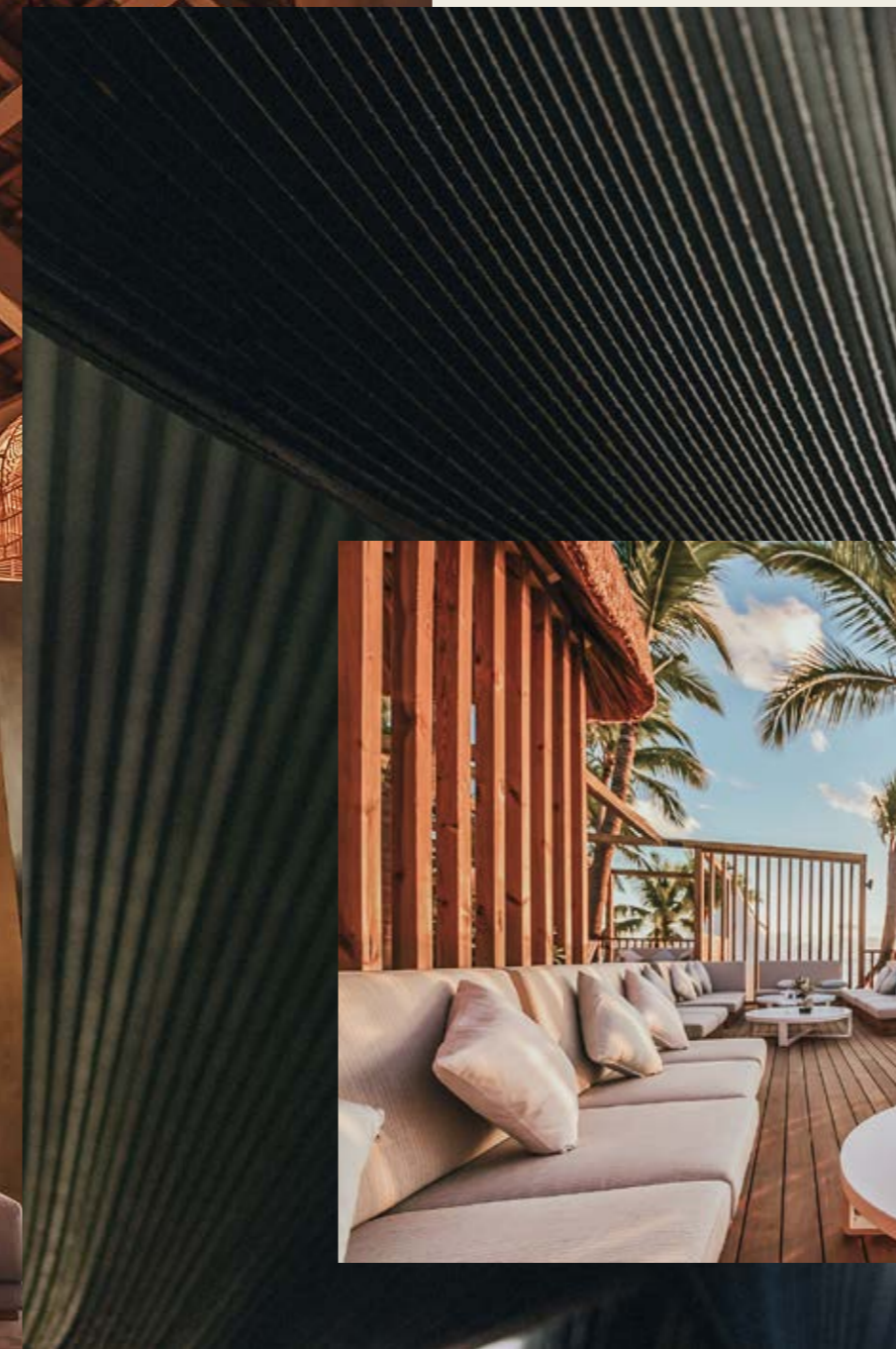
Sugar Beach a été nommé "Mauritius' Leading Beach Resort 2022" aux World Travel Awards, remportant ce prix pour la quatrième année consécutive.

L'architecture du Sugar Beach reflète l'héritage colonial, les traditions et la culture de l'île. Le Manor House est comme une maison de plantation, capturant l'élégance intemporelle de l'époque coloniale, tandis que les luxueuses « Villa Houses » honorent l'esthétique créole.

Les familles adorent s'évader au Sugar Beach car il y a une multitude de divertissements pour soi-même et pour ses invités. Le Kids Club ainsi que l'une des trois piscines du complexe sont parmi les plus grands de l'île.

Vous pourrez faire une partie au Tamarina Golf Club ou à l'Ile aux Cerfs Golf Club. Le Spa Cinq Mondes et son authentique hammam est l'endroit idéal pour des séances cocooning.

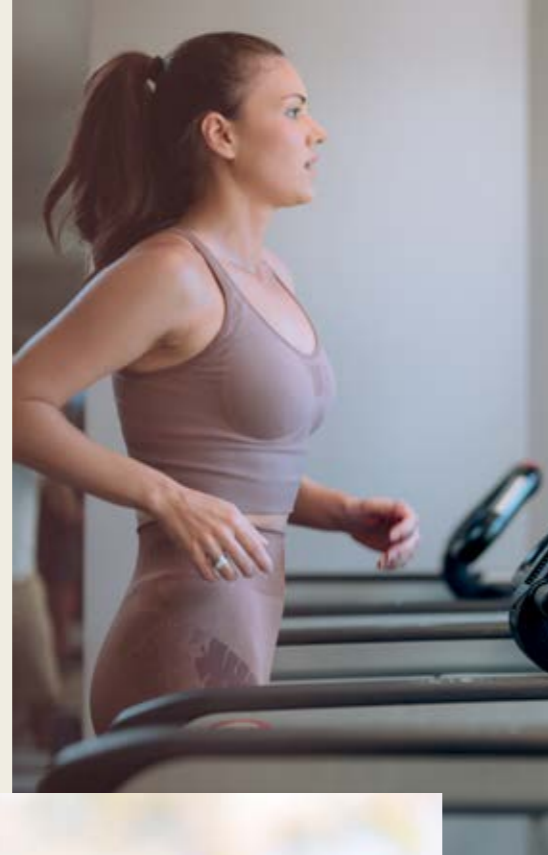
Le restaurant principal présente trois concepts culinaires, à savoir Grill, Français et Mauricien. Au Citronella's Beach Lounge, les clients apprécient les tapas espagnoles toujours populaires, les antipasti alléchants, les délicieuses pizzas au feu de bois, les pâtes fraîches et les desserts gourmands.



Contemporary cuisine incorporating the flavours of Mauritius is available for lunch and dinner at Buddha-Bar Beach. The bartenders love to show off their mixology skills and you can absorb the sights, sounds and atmosphere of this little piece of paradise until 2am! Buddha-Bar Beach offers different, yet complementary vibes across a relaxing lounge bar, restaurant and beach area. Resident DJs play music to help you unwind from the day's action and settle in to the intimacy of the evening. Feel the earth move gently under your feet – whether you're tapping your toes on the wooden deck or wriggling them in the sand.

Une cuisine contemporaine aux saveurs mauriciennes est proposée pour le déjeuner et le dîner au Buddha-Bar Beach. Les barmans adorent montrer leurs talents de mixologue et vous pouvez vous imprégner de la vue, du son et de l'ambiance de ce coin de paradis jusqu'à 2h du matin ! Le Buddha-Bar Beach propose des ambiances différentes mais complémentaires dans un bar-salon relaxant, un restaurant et un espace plage. La musique des Djs résidents vous offrira une transition en douceur vers l'intimité de la soirée. Sentez la terre vibrer doucement sous vos pieds, que vous tapotiez vos orteils sur la terrasse en bois ou que vous les passiez dans le sable.

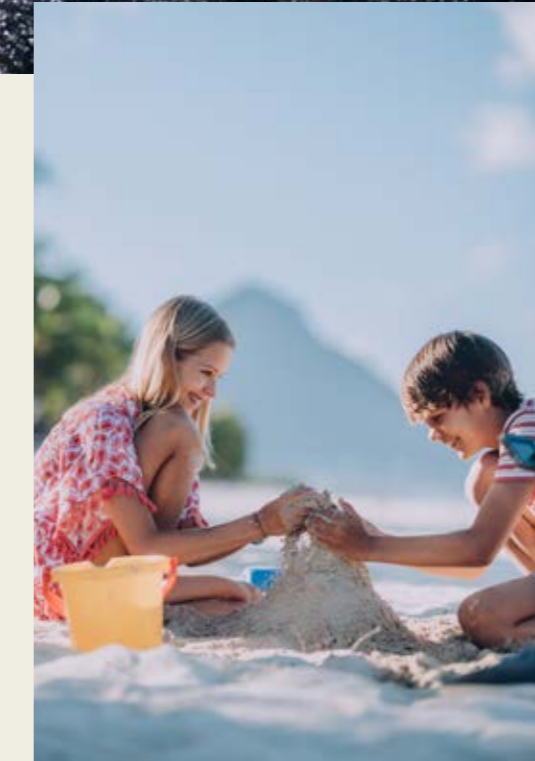
PRIVILEGES
AVANTAGES




Homeowners at La Pirogue Residences get a golden key to the resort lifestyle. Fancy a leisurely lunch under the coconut palms? Golf at the award-winning Ile aux Cerfs Golf Club? A treatment at Cinq Mondes spa? Sunlife delivers the ultimate in joy and relaxation. Fitness-wise, there is plenty to do at Sugar Beach and La Pirogue if you want to work out beyond the gym. You can practise the healing arts of yoga and qi gong or sign up for your choice of water sports. Meanwhile, on-site ball sports include mini golf and tennis, while some of the island's top golf courses are a shuttle or ferry ride away. You can relax as much as you like, but you will benefit from the vibrant atmosphere too.



Les résidents de La Pirogue Residences se voient offrir la clé en or de l'art de vivre en hôtel. Un déjeuner tranquille sous les cocotiers ? Une partie à l'Ile aux Cerfs Golf Club ? Un soin au spa Cinq Mondes ? Sunlife offre un bouquet de joie et de détente. Si vous voulez vous entraîner au-delà de la salle de gym, il y a beaucoup à faire au Sugar Beach et à La Pirogue. Vous pouvez pratiquer les arts de guérison du yoga et du qi gong ou vous inscrire aux sports nautiques de votre choix. Les sports de balle comprennent le minigolf et le tennis, tandis que certains des meilleurs terrains de golf de l'île sont accessibles en navette ou en ferry. Vous pourrez vous détendre autant que vous le souhaitez, ou profiter à votre guise d'une atmosphère animée.



A night scene of a tropical beach. In the foreground, several thatched huts are visible, their roofs illuminated from below. A dense line of palm trees stands behind them, their fronds also lit from below, creating a warm, golden glow against the dark night sky. In the background, a large, dark mountain rises, and the lights of a coastal town are visible on the right side of the frame. The sky is filled with stars.

**As night falls, the gardens come alive
with the sounds of little birds settling
in to their nests along the picturesque west coast.**

À la nuit tombée, les jardins s'animent
au son des oiseaux qui s'installent dans leurs nids
le long de la pittoresque côte ouest.



Become an owner at La Pirogue Residences and relish the luxury lifestyle with privileged access to Sugar Beach and La Pirogue resorts.

Exceptional benefits Include:

Members and their dependents get access to the beaches in front of La Pirogue and Sugar Beach resorts. They can also frequent their bars and restaurants, swimming pools and water activities, tennis courts and gym. However, children are not allowed in the gym, and teens must be accompanied by an adult.

Homeowners and their dependents also benefit from the following:

- 30% discount (including during festive periods) on all published prices of food and beverages at La Pirogue
- 20% discount on published prices for massages and 10% off on all other spa treatments at La Pirogue
- 15% discount on the published green fees at Ile Aux Cerfs Golf Club
- Preferential Sunlife rates at Tamarina Golf Club
- 10% discount on the best available rate at La Pirogue for your guests, subject to availability
- Access to the Kids' Club, subject to availability
- 12 guest access passes per year (one pass per guest whether adult or child).



Life is full of unique moments! Living at La Pirogue Residences will make you benefit from a range of services and amenities.

À la carte services

Additional benefits include a range of à la carte services, a selection of which is listed below.

- Personal assistant services
- Event planning
- Organised activities and experiences
- Baby-sitting services
- Laundry services on-site (washing, dry-cleaning and pressing)



To maximise your investment by renting your residence, you may enrol into a Rental Pool Programme managed Sunlife for short-term and long-term rentals for all units at La Pirogue Residences.

Homeownership at La Pirogue Residences Mauritius provides access to the facilities at La Pirogue and Sugar Beach, and residents get to live the hotel lifestyle. Extra benefits include 60 room nights per year.

Sunlife takes care of rental and property management (incorporating maintenance and services).

Rental Pool Benefits

- Folio Establishment - A folio in which to charge incidental or a la carte expenditures
- Bellman Services
- Front Desk Services
- Satellite TV
- High-speed Wi-Fi access
- Residential Services Manager
- Connection to Hotel PABX with at least one extension line per Residence

Maintenance Services

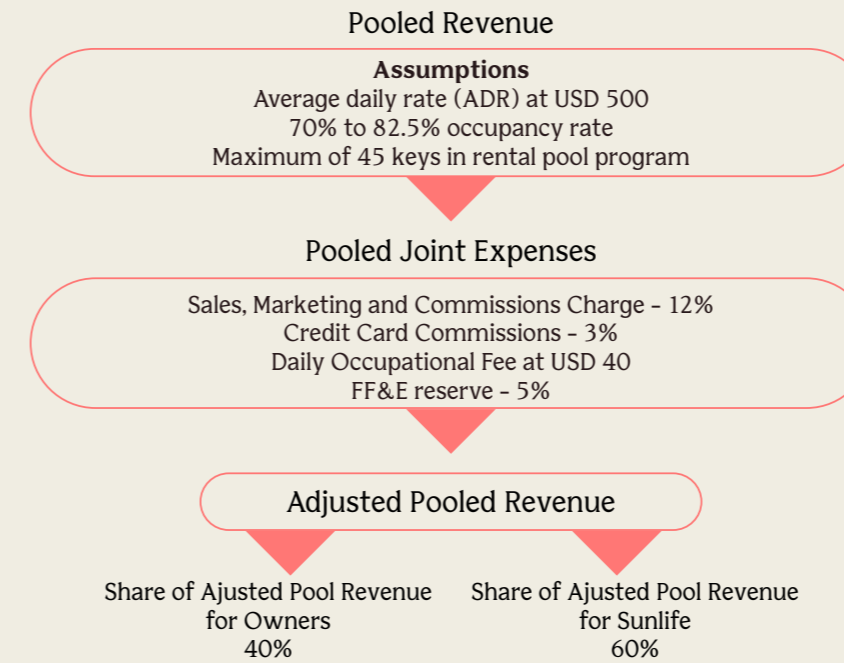
- Internal deep cleaning of the Residence
- Interior cleaning of the Residence
- Exterior landscaping for the Residence
- Pool cleaning and maintenance for the Residence
- Pest control services
- Interior and exterior window cleaning
- Servicing of the mechanical and electrical equipment.

Generate an average yield of **6.75% per year** in cash return and 60 nights entitlement

4% return on investment in hard currency (USD or EUR) from the rental pool.	60 nights entitlement (value: USD 30,000) equivalent to 4.1% return on investment.
---	---

INDICATIVE RENTAL RATES

The illustration below summarises the revenues for the owners opting to join the rental pool program:



TYPICAL 2 BEDROOM APARTMENT RENTAL RETURN

PURCHASE PRICE	REVENUE FROM RENTAL POOL PROGRAM	VALUE OF 60 NIGHTS ENTITLEMENT
USD 725,000	USD 29,000	USD 30,000
ROI	4%	4.1%
Total value of return: USD 59,000 Total ROI: 8.1%		

RENTAL POOL RETURN

INDICATIVE RENTAL RETURN IN DIFFERENT SCENARIOS

These scenarios have been calculated on a basis of a maximum number of 45 keys in the rental pool program

70% Occupancy rate

Assumptions

Average daily rate (ADR) at USD 500

Pooled Revenue
USD 5,748,750

Pooled Joint Expenses in USD

Sales, Marketing and Commissions Charge - 12%	(689,850)
Credit Card Commissions - 3%	(172,463)
Daily Occupational Fee - USD 40	(459,900)
FF&E reserve - 5%	(287,438)

Adjusted Pooled Revenue

USD 4,139,100

Net revenue from the rental pool program for the owners
40%

USD 1,655,640

Return on investment
3.6%

75% Occupancy rate

Assumptions

Average daily rate (ADR) at USD 500

Pooled Revenue
USD 6,159,375

Pooled Joint Expenses in USD

Sales, Marketing and Commissions Charge - 12%	(739,125)
Credit Card Commissions - 3%	(184,781)
Daily Occupational Fee - USD 40	(492,750)
FF&E reserve - 5%	(307,969)

Adjusted Pooled Revenue

USD 4,434,750

Net revenue from the rental pool program for the owners
40%

USD 1,773,900

Return on investment
3.8%

80% Occupancy rate

Assumptions

Average daily rate (ADR) at USD 500

Pooled Revenue
USD 6,570,000

Pooled Joint Expenses in USD

Sales, Marketing and Commissions Charge - 12%	(788,400)
Credit Card Commissions - 3%	(197,100)
Daily Occupational Fee - USD 40	(525,600)
FF&E reserve - 5%	(328,500)

Adjusted Pooled Revenue

USD 4,730,400

Net revenue from the rental pool program for the owners
40%

USD 1,892,160

Return on investment
4.1%

82.5% Occupancy rate

Assumptions

Average daily rate (ADR) at USD 500

Pooled Revenue
USD 6,775,313

Pooled Joint Expenses in USD

Sales, Marketing and Commissions Charge - 12%	(813,038)
Credit Card Commissions - 3%	(203,259)
Daily Occupational Fee - USD 40	(542,025)
FF&E reserve - 5%	(338,766)

Adjusted Pooled Revenue

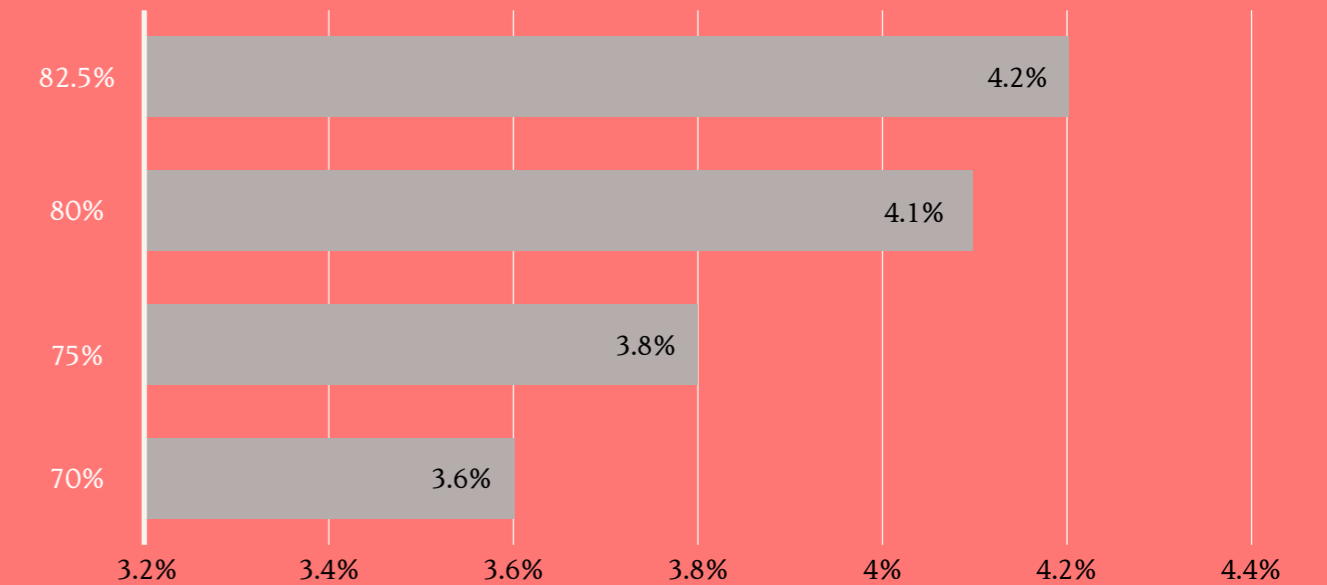
USD 4,878,225

Net revenue from the rental pool program for the owners
40%

USD 1,951,290

Return on investment
4.2%

Occupancy level vs Projected ROI (Cash Yield)





Devenez propriétaire à La Pirogue Residences et savourez un style de vie luxueux avec un accès privilégié aux hôtels Sugar Beach et La Pirogue.

Les avantages exceptionnels incluent :

Les membres et leurs ayants droit ont accès aux plages des hôtels La Pirogue et Le Sugar Beach. Ils peuvent également fréquenter leurs bars et restaurants, piscines et activités nautiques, courts de tennis et salle de sport. Cependant, les enfants ne sont pas admis dans le gymnase et les adolescents doivent être accompagnés par un adulte.

Les propriétaires et leurs ayants droit bénéficient également des avantages suivants :

- 30% de réduction (y compris en période de fêtes) sur tous les tarifs de la restauration et des boissons à La Pirogue
- 20% de réduction sur les prix des massages et 10% sur tous les autres soins du spa à La Pirogue
- 15% de réduction sur les tarifs du club de golf de l'Île Aux Cerfs
- Des tarifs préférentiels Sunlife au Tamarina Golf Course
- 10% de réduction sur le meilleur tarif disponible à La Pirogue pour vos invités, sous réserve de disponibilité
- Accès au Kids Club, sous réserve de disponibilité
- 12 pass d'accès invité par an (un pass par invité adulte ou enfant).

La vie est pleine de moments uniques ! Vivre à La Pirogue Residences vous fera bénéficier d'une gamme de services et de commodités.

Services à la carte

Les avantages supplémentaires comprennent une gamme de services à la carte, dont une sélection est présentée ci-dessous :

- Services d'assistance personnelle
- Organisation d'événements
- Activités organisées
- Services de baby-sitting
- Services de blanchisserie sur place (lavage, nettoyage à sec et repassage)





Pour optimiser votre investissement vous pouvez vous inscrire à un programme de pool de location géré par Sunlife pour des locations à court et à long terme pour toutes les unités de La Pirogue Residences.

L'accession à la propriété à La Pirogue Residences donne accès aux installations de La Pirogue et du Sugar Beach, et les résidents peuvent adopter le style de vie de l'hôtel. Parmi les avantages supplémentaires figurent 60 nuits par an dans votre résidence.

Sunlife s'occupe de la location et de la gestion de la propriété (y compris l'entretien et les services).

Les avantages de la gestion locative

- Établissement d'un folio - Un folio dans lequel vous pouvez facturer des dépenses accessoires ou à la carte.
- Services de chambre
- Réception
- Télévision par satellite
- Accès Wi-Fi haut débit
- Manager des services résidentiels
- Connexion au PABX (réseau téléphonique privé) de l'hôtel avec au moins une ligne supplémentaire par résidence.

Services de maintenance

- Nettoyage intégral de la résidence
- Nettoyage des intérieurs de la résidence
- Aménagement extérieur de la résidence
- Nettoyage et entretien de la piscine
- Services de désinsectisation
- Nettoyage des vitres intérieures et extérieures
- Entretien des équipements mécaniques et électriques

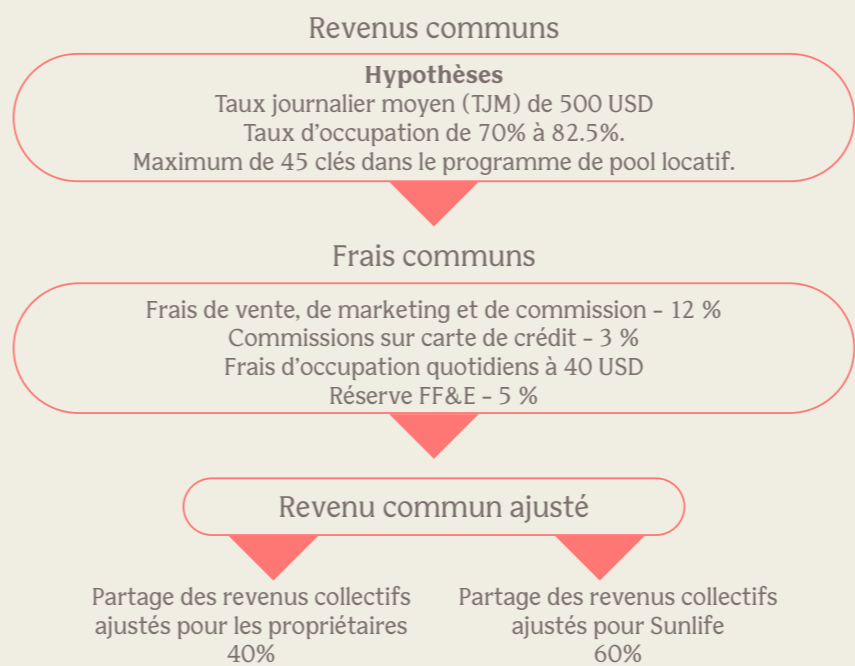
Générez un rendement moyen de
6.75% par an
 en rendement des avoirs et l'accès à votre résidence 60 nuits par an

4% de retours sur l'investissement en monnaie forte (USD ou EUR) à partir du pool locatif.

60 nuits (valeur : 30,000 USD) droit équivalant à **4.1% de retours** sur l'investissement.

TAUX INDICATIFS DE RENDEMENTS

Le schéma ci-dessous présente les revenus pour les propriétaires qui choisissent de rejoindre le programme de pool de location :



RENDEMENT LOCATIF TYPE D'UN APPARTEMENT DE 2 CHAMBRES

PRIX D'ACHAT	REVENUS DU PROGRAMME DE POOL LOCATIF	VALEUR DU DROIT POUR 60 NUITS
725,000 USD	29,000 USD	30,000 USD
ROI	4%	4.1%
Valeur totale du rendement locatif : 59,000 USD Retour sur investissement total : 8.1%		

TAUX INDICATIFS DE RENDEMENTS LOCATIFS

Les scénarios ci-dessous ont été calculés sur la base d'un nombre maximal de 45 clés dans le programme de pool de location.

Taux d'occupation 70%

Hypothèses

Taux journalier moyen (TJM) de 500 USD

Revenu commun
5,748,750 USD

Dépenses communes en USD

Frais d'acquisition, marketing et commissions - 12%	(689,850)
Commissions de carte de crédit - 3%	(172,463)
Frais d'occupation journaliers - 40 USD	(459,900)
Réserve FF&E - 5%	(287,438)

Revenu commun ajusté

4,139,100 USD

Revenu net du programme de pool locatif pour les propriétaires
40%

1,655,640 USD

Retour sur investissement
3.6%

Taux d'occupation 75%

Hypothèses

Taux journalier moyen (TJM) de 500 USD

Revenu commun
6,159,375 USD

Dépenses communes en USD

Frais d'acquisition, marketing et commissions - 12%	(739,125)
Commissions de carte de crédit - 3%	(184,781)
Frais d'occupation journaliers - 40 USD	(492,750)
Réserve FF&E - 5%	(307,969)

Revenu commun ajusté

4,434,750 USD

Revenu net du programme de pool locatif pour les propriétaires
40%

1,773,900 USD

Retour sur investissement
3.8%

Taux d'occupation 80%

Hypothèses

Taux journalier moyen (TJM) de 500 USD

Revenu commun
6,570,000 USD

Dépenses communes en USD

Frais d'acquisition, marketing et commissions - 12%	(788,400)
Commissions de carte de crédit - 3%	(197,100)
Frais d'occupation journaliers - 40 USD	(525,600)
Réserve FF&E - 5%	(328,500)

Revenu commun ajusté

4,730,400 USD

Revenu net du programme de pool locatif pour les propriétaires
40%

1,892,160 USD

Retour sur investissement
4.1%

Taux d'occupation 82.5%

Hypothèses

Taux journalier moyen (TJM) de 500 USD

Revenu commun
6,775,313 USD

Dépenses communes en USD

Frais d'acquisition, marketing et commissions - 12%	(813,038)
Commissions de carte de crédit - 3%	(203,259)
Frais d'occupation journaliers - 40 USD	(542,025)
Réserve FF&E - 5%	(338,766)

Revenu commun ajusté

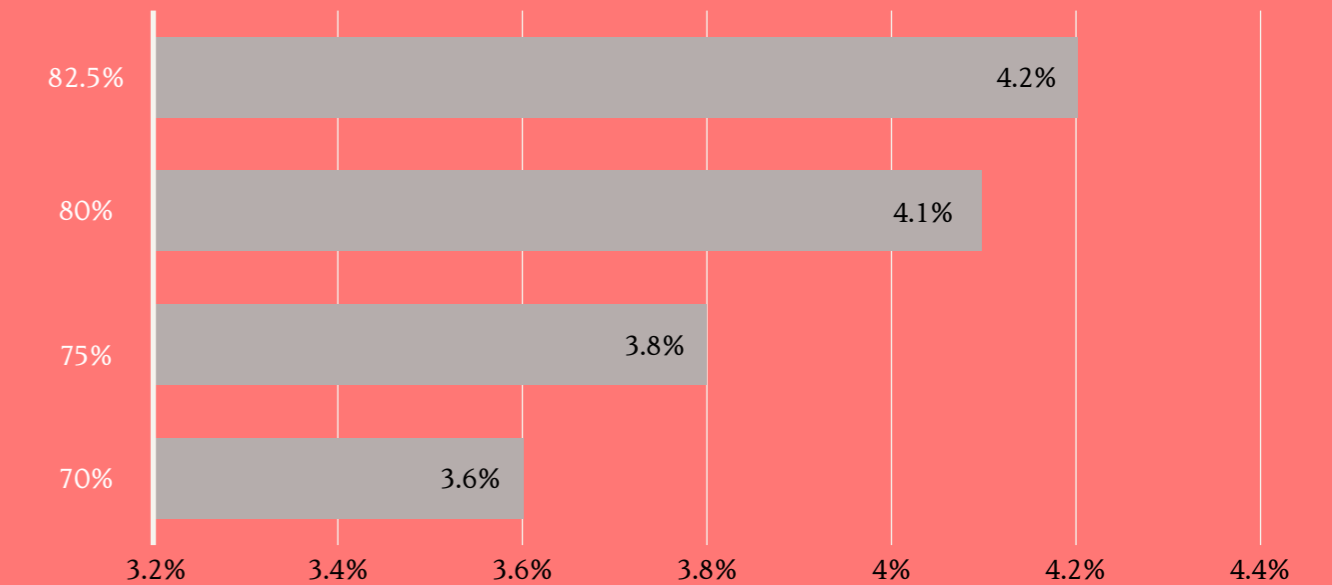
4,878,225 USD

Revenu net du programme de pool locatif pour les propriétaires
40%

1,951,290 USD

Retour sur investissement
4.2%

Niveau d'occupation par rapport au retour sur investissement projeté (rendement en espèces)



1. Entrance
2. Security post
3. Common pool
4. Pool kiosks
5. Pool bar
6. Concierge
7. Access to the beach
8. Access to hotels
9. Technical building
10. La Pirogue bungalows

1. Entrée
2. Poste de sécurité
3. Piscine commune
4. Kiosques de la piscine
5. Bar de la piscine
6. Concierge
7. Accès à la plage
8. Accès aux hôtels
9. Local technique
10. La Pirogue bungalows





Proud heritage

The design of the 45-apartment development draws inspiration from the Dutch architect, Joseph van Melick, who interpreted the pirogue fishing boat and fishing village in architectural form. This is evident in the bungalows and main buildings of the hotel.

Today, the architects have captured the authentic village atmosphere and proud heritage of the namesake resort in La Pirogue Residences. The development references Van Melick's vision with exuberant timber-lined, pitched forms curving elegantly as they taper to the roof's edge. The result is a welcoming, warm and private space, exuding a high level of texture and materiality.

Un patrimoine sublimé

La conception de ce projet de 45 appartements s'inspire de l'architecte néerlandais Joseph van Melick, qui a interprété le bateau de pêche et le village de pêcheurs en pirogue en une oeuvre architecturale. Cette transcription est particulièrement présente dans les bungalows et les bâtiments principaux de l'hôtel.

Les architectes ont su s'approprier l'atmosphère authentique du village ainsi que le fier héritage de la station éponyme dans La Pirogue Residences. Le développement fait référence à la vision de Van Melick avec des structures habillées de bois, qui se courbent élégamment en s'effilant vers le bord du toit. Le résultat est un espace accueillant, chaleureux et privé, qui présente un haut niveau de texture rehaussé par l'excellente qualité de ses matériaux.

COMMON POOL
PISCINE COMMUNE

Lush gardens

The residences are grouped into five blocks, which merge with the landscape through meticulous selection of materials. Local volcanic rock, timber pergolas covered in trailing vines, and elevated vegetation in rooftop planters achieve the desired effect.

The curved walls of the bungalows of La Pirogue hotel are repeated in the residences' apartments. Corners are softly rounded to create a gentle interaction with the abundant gardens where established mature trees have been preserved. In addition, natural materials feature in the timber hardwood structures and timber shingles to soften forms and blend into the subtropical gardens.

Lush planters of verdant greenery provide shade and extra privacy in the pool itself. And the gently bubbling water of the infinity edge next to the clubhouse conveys a sense of peace.

Des jardins luxuriants

Les résidences sont regroupées en cinq bâtiments, qui se fondent dans le paysage grâce à une sélection méticuleuse et adaptée des matériaux. La roche volcanique locale, les pergolas en bois recouvertes de vignes rampantes et la végétation présente sur les toits produisent l'effet désiré.

Les murs courbes des bungalows de l'hôtel La Pirogue sont repris dans les appartements des résidences. Les coins sont légèrement arrondis afin de créer une interaction en douceur avec les jardins abondants où des arbres anciens ont été préservés. En outre, des matériaux naturels sont utilisés dans les structures en bois dur et les bardeaux en bois pour adoucir les formes et se fondre dans les jardins subtropicaux.

Des espaces de verdure luxuriante offrent de l'ombre et une intimité supplémentaire dans la piscine elle-même. Et le doux clapotis de l'eau de la piscine à débordement, située à côté du club house, procure un sentiment de sérénité.





Indoor-outdoor living

The living areas are large and airy, and high-quality finishes are evident throughout. Passive solar design and a climatically responsive environment are key elements.

Large sliding glazed panels are used wherever possible to enable the resident to interact directly with the outdoors.

Most of the apartments have cross-ventilation with corner openings and a wide but shallow floor plan. The interior decor echoes the hotel's boho-chic theme.

Quand la frontière entre la vie à l'intérieur et à l'extérieur s'estompe

Les espaces de vie sont vastes et aérés, et les finitions de haute qualité sont présentes dans toute la résidence. La conception solaire passive et un environnement adapté au climat sont des éléments clés.

De grandes baies vitrées peuvent s'ouvrir entièrement afin d'offrir aux résidents la sensation de vivre à l'extérieur.

La plupart des appartements bénéficient d'une ventilation transversale grâce à des ouvertures d'angle et à un plan d'étage large. La décoration intérieure fait écho au thème boho-chic de l'hôtel.

KITCHEN
CUISINE

A coastal colour palette exudes calm. The kitchen is perfectly neat, uncluttered, and functional so that attention is directed to the tropical gardens.

There is no change between the level of the interior floor and the exterior, which increases the sense of dialogue with the environment. Timber sliding screens provide additional privacy and shade.

La palette de couleurs de la côte inspire le calme. La cuisine est parfaitement soignée, épurée et fonctionnelle, de sorte que l'attention est naturellement dirigée vers les jardins tropicaux.

Il n'y a pas de changement entre le niveau du sol intérieur et celui de l'extérieur, ce qui accroît la sensation de dialogue avec l'extérieur. Des écrans coulissants en bois offrent une intimité supplémentaire et un peu d'ombre.



MASTER BEDROOM
CHAMBRE PRINCIPALE

The sloping ceiling adds character while the feature wall sets the scene. This pièce de résistance transports you into another realm, creating a restful atmosphere that promotes sleep.

Slatted wooden features extend into the en suite bathroom, amid earthy touches that contribute to the grounding effect of the master bedroom.

Le plafond incliné ajoute du caractère, alors que le mur décoratif donne le ton. Cette pièce de résistance vous transporte dans un autre monde, créant une atmosphère reposante qui favorise le sommeil.

Les lattes de bois se prolongent dans la salle de bain attenante, au milieu de touches minérales qui contribuent à l'effet de profondeur de la chambre principale.



MASTER BATHROOM
SALLE DE BAIN PRINCIPALE

The tropical theme endures all the way through the residence, even to the glass screens in the master bathroom. No space is wasted. Everything is in its place and there's a place for everything!

Having the wooden slats screen the bath from the bedroom is functional, of course, but also maintains a seamless flow from bedroom to bathroom.

L'atmosphère tropicale se ressent dans l'ensemble de la résidence, jusqu'aux écrans de verre de la salle de bain principale. Aucun espace n'est négligé. Chaque chose est à sa place et il y a une place pour chaque chose !

Les lattes de bois séparant la salle de bain de la chambre à coucher sont bien sûr fonctionnelles, mais permettent également de maintenir un flux continu entre les deux pièces.

SECOND BEDROOM
CHAMBRE SECONDAIRE

The wavy patterns blend beautifully with the coconut palms, visible through the sliding doors that open onto the balcony. The hanging chair is the ideal spot to relax with a book or admire the view. Stylish yet fun, it's the perfect decor highlight.

Les motifs ondulés, visibles à travers les portes coulissantes qui s'ouvrent sur le balcon, s'harmonisent parfaitement avec les cocotiers. Le fauteuil suspendu est l'endroit idéal pour se détendre avec un livre ou simplement admirer la vue.

SECOND BATHROOM
SALLE DE BAIN SECONDAIRE

Natural stone and wood are the main decor elements here, with indoor plants providing green accents. The modern, contemporary style borders on minimalist.

It's all about bold, clean lines, uncluttered space, neutral colours, and prioritising the essential.

La pierre naturelle et le bois sont les principaux éléments de décor. Le style moderne et contemporain frise le minimalisme.

Il s'agit de lignes audacieuses et épurées, d'espaces dégagés, de couleurs neutres et d'une priorité donnée à l'essentiel.



TYPICAL FLOOR PLAN - 2-BEDROOM APARTMENT
 PLAN TYPE - APPARTEMENT 2 CHAMBRES



Surface areas / Surfaces
 (M²)

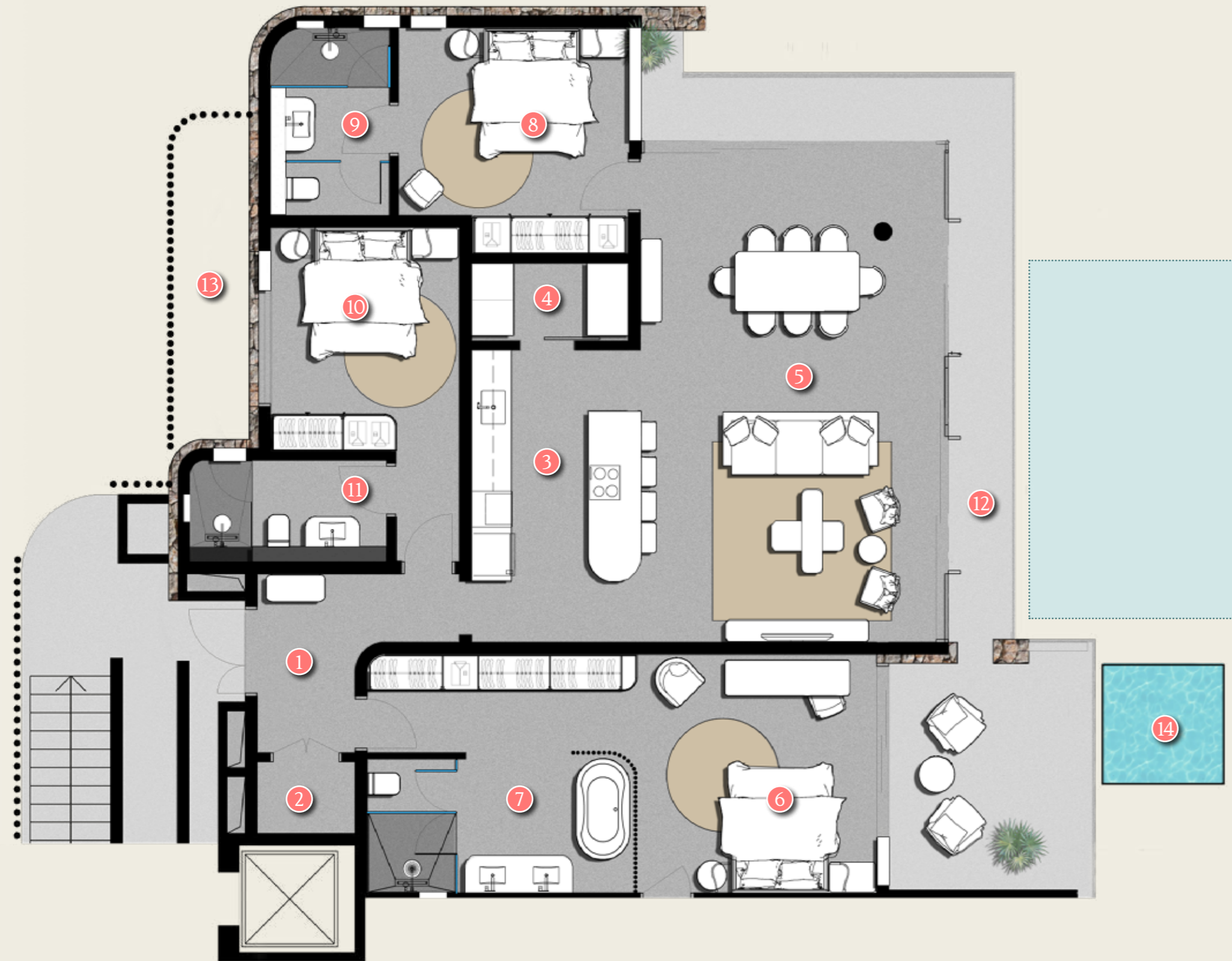
1. Lobby.....	6.14
<i>Hall d'entrée</i>	
2. Kitchen.....	9.66
<i>Cuisine</i>	
3. Scullery.....	5.88
<i>Cellier</i>	
4. Living / Dining.....	42.71
<i>Salon / Salle à manger</i>	
5. Terrace.....	23
<i>Terrasse</i>	
6. Master bedroom.....	25.53
<i>Chambre principale</i>	
7. Master bathroom.....	11.47
<i>En suite de la chambre principale</i>	
8. Storeroom.....	3.05
<i>Réserve</i>	
9. Bedroom 02.....	17.62
<i>Chambre 02</i>	
10. Bedroom 02 en suite.....	7.26
<i>En suite chambre 02</i>	
11. Yard.....	8.03
<i>Cours</i>	
TOTAL AREA.....	160.35
<i>SURFACE TOTALE</i>	

APPLICABLE TO GROUND FLOOR ON BLOCK B ONLY
 APPLICABLE AUX REZ-DE-CHAUSSÉE DU BLOC B SEULEMENT
 Private pool 19
 Piscine privée

APPLICABLE TO GROUND FLOOR ON BLOCKS A, C, D & E
 APPLICABLE AUX REZ-DE-CHAUSSÉE DU BLOC B SEULEMENT
 Jacuzzi 4
 Jacuzzi



TYPICAL FLOOR PLAN - 3-BEDROOM APARTMENT
 PLAN TYPE - APPARTEMENT 3 CHAMBRES



Surface areas / Surfaces
 (M²)

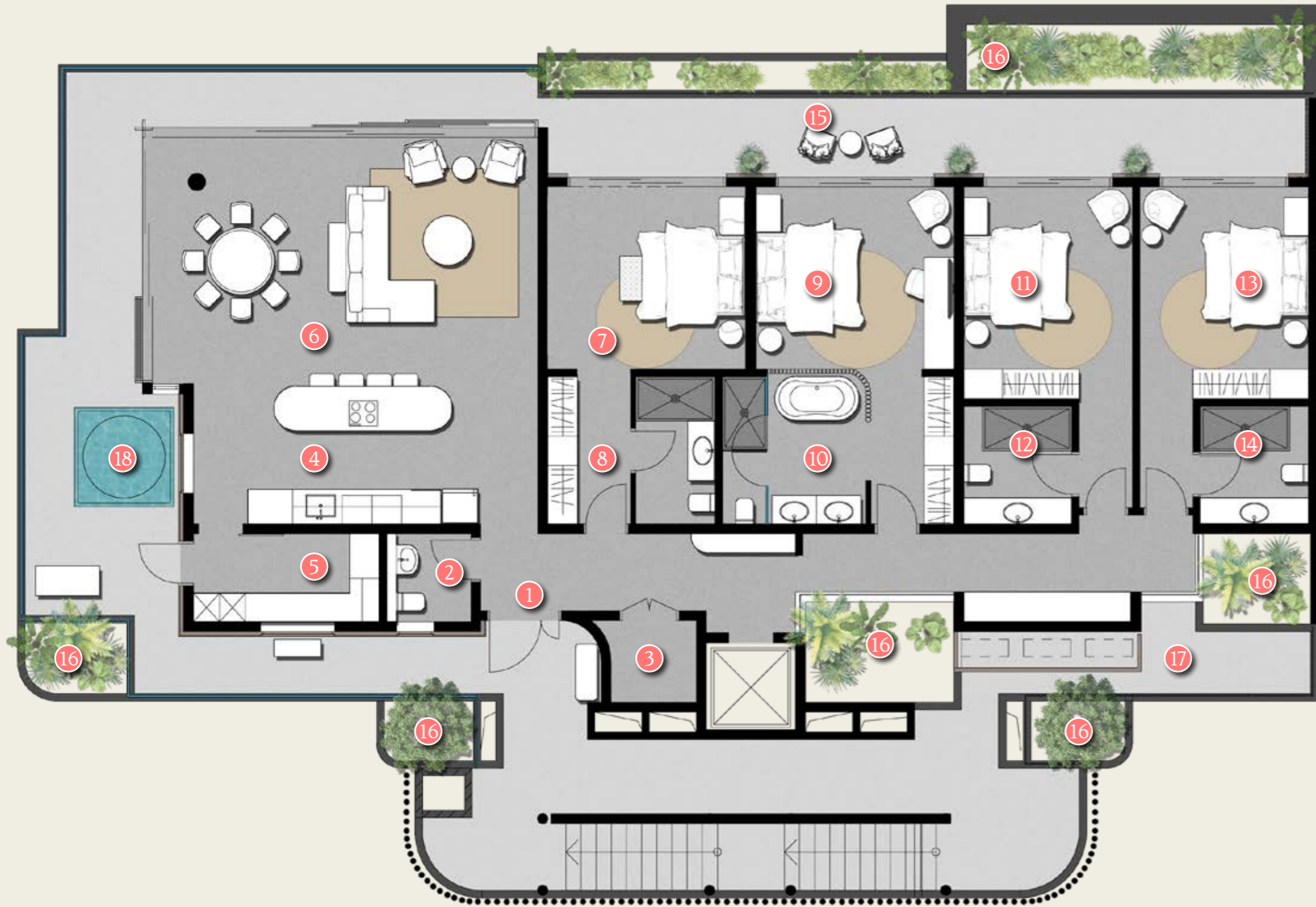
1. Lobby.....	6.14
<i>Hall d'entrée</i>	
2. Store.....	3.05
<i>Réserve</i>	
3. Kitchen.....	11.49
<i>Cuisine</i>	
4. Scullery.....	4.10
<i>Cellier</i>	
5. Living / Dining.....	49.93
<i>Salon / Salle à manger</i>	
6. Master bedroom.....	25.53
<i>Chambre principale</i>	
7. Master bathroom.....	11.47
<i>En suite de la chambre principale</i>	
8. Bedroom 02.....	15.63
<i>Chambre 02</i>	
9. Bedroom 02 en suite.....	8.58
<i>En suite chambre 02</i>	
10. Bedroom 03.....	16.24
<i>Chambre 03</i>	
11. Bedroom 03 en suite.....	6.76
<i>En suite chambre 03</i>	
12. Terrace.....	33.35
<i>Terrasse</i>	
13. Yard.....	8.08
<i>Cours</i>	
TOTAL AREA.....	200.35
<i>SURFACE TOTALE</i>	

APPLICABLE TO GROUND FLOOR ON BLOCK B ONLY
 APPLICABLE AUX REZ-DE-CHAUSSÉE DU BLOC B SEULEMENT
 Private pool..... 19
Piscine privée

APPLICABLE TO GROUND FLOOR ON BLOCKS A, C, D & E
 APPLICABLE AUX REZ-DE-CHAUSSÉE DU BLOC B SEULEMENT
 Jacuzzi..... 4
Jacuzzi



TYPICAL FLOOR PLAN - 4-BEDROOM PENTHOUSE
 PLAN TYPE - PENTHOUSE 4 CHAMBRES



Surface areas / Surfaces
 (M²)

1. Entrance & corridor	28.55
<i>Entrée et couloir</i>	
2. Guest WC.....	4.14
<i>Toilettes invités</i>	
3. Storeroom	4.17
<i>Réserve</i>	
4. Kitchen	18.01
<i>Cuisine</i>	
5. Scullery.....	8.97
<i>Cellier</i>	
6. Living / Dining.....	45.62
<i>Salon / Salle à manger</i>	
7. Bedroom 04 / TV room	21.92
<i>Chambre 04 ou salon télé</i>	
8. Bedroom 04 en suite.....	6.74
<i>En suite chambre 04</i>	
9. Master bedroom.....	21.76
<i>Chambre principale</i>	
10. Master bathroom	9.69
<i>En suite de la chambre principale</i>	
11. Bedroom 02	19.04
<i>Chambre 02</i>	
12. Bedroom 02 en suite.....	6.17
<i>En suite chambre 02</i>	
13. Bedroom 03	19.04
<i>Chambre 03</i>	
14. Bedroom 03 en suite.....	6.40
<i>En suite chambre 03</i>	
15. Balcony.....	97.61
<i>Balcon</i>	
16. Planters.....	36.82
<i>Jardinières</i>	
17. Yard.....	33.15
<i>Cours</i>	
18. Jacuzzi.....	4
<i>Jacuzzi</i>	
 TOTAL AREA	 391.80
<i>Surface totale</i>	



For decades, Sunlife has been offering extraordinary experiences to guests at their resorts, which are located on some of the finest beaches worldwide. All their hotels are remarkably different. In Mauritius, Sugar Beach and La Pirogue on the west coast as well as Ambre and Long Beach in the east have well-thought-out identities and points of differentiation. Each destination has been meticulously designed to meet their diverse needs.

Whether you're dreaming of a luxury oasis, escaping to an adults-only retreat, being transported to a bygone era, maintaining your active lifestyle in paradise or immersing yourself in authentic Mauritian offerings, Sunlife ticks every box.

Depuis plusieurs décennies, les complexes hôteliers de Sunlife offrent des expériences extraordinaires à leurs clients. Chacun de leurs hôtels, situés sur certaines des plus belles plages du monde, possède sa propre identité. À Maurice, le Sugar Beach et La Pirogue sur la côte ouest, ainsi que l'hôtel Ambre et le Long Beach à l'est, ont des identités et des points de différenciation bien pensés. Chaque destination a été méticuleusement conçue pour répondre aux besoins d'une clientèle exigeante.

Que vous rêviez d'une oasis de luxe, que vous vous sentiez transporté dans une époque passée, que vous envisagiez de maintenir votre style de vie dans un cadre paradisiaque ou que vous vous immergiez dans ce que l'île Maurice offre de plus authentique, Sunlife saura répondre à toutes vos attentes.



CIEL Properties is part of the CIEL Group, a family-controlled entity listed on the Stock Exchange of Mauritius. It looks after the Group's land and real estate assets. These include 3,200 hectares of land in Ferney in the southeast region of Mauritius, 100 hectares of nature reserve, and buildings in Ébène Skies. Assets under management total MUR 4.2 bn.

The Group announced strong performance from its diversified portfolio for the half-year ended 31 December 2021. Group revenue stood at MUR 13.2 bn, a 45% increase compared to the prior period.

The Property cluster continues to strengthen foundations from which to drive its growth strategy through sustainable rental income, sale of non-core land and the positive turnaround in the hospitality business with the reopening of the border.

CIEL Properties fait partie du groupe CIEL, une entité sous contrôle familial et cotée à la Bourse de Maurice. Elle s'occupe des actifs fonciers et immobiliers du groupe. Ceux-ci comprennent 3 200 hectares de terres à Ferney, dans la région sud-est de l'île Maurice ainsi que 100 hectares de réserve naturelle et des bâtiments à Ébène Skies. Les actifs sous gestion s'élèvent à MUR 4,2 milliards.

Le Groupe a annoncé une forte performance de son portefeuille diversifié pour le second semestre 2021. Le chiffre d'affaires du Groupe s'élève à MUR 13,2 milliards, soit une augmentation de 45% par rapport à la période précédente.

Le pôle immobilier continue de renforcer les fondations à partir desquelles il pourra conduire sa stratégie de croissance grâce à des revenus locatifs durables, à la vente de terrains non essentiels et au redressement positif de l'activité hôtelière avec la réouverture de la frontière mauricienne.

What is a Property Development Scheme? (PDS)

In 2016, the Economic Development Board introduced the PDS to facilitate the development of high-end properties, such as La Pirogue Residences, for sale to noncitizens. These international-standard developments incorporate large open spaces as well as top-notch leisure and recreational facilities. Daily management services are provided.

When a noncitizen invests a minimum USD 375,000 in a PDS development, they can live in Mauritius under a permanent residence permit for as long as they own the home. Their spouse, dependent parents and children younger than 24 years also qualify for the permit under these conditions. What's more, they don't need an occupation or work permit to invest and work in Mauritius.

Qu'est ce qu'un "Property Development Scheme"? (PDS)

En 2016, le Conseil de Développement Économique a introduit le PDS pour faciliter le développement de propriétés haut de gamme, telles que La Pirogue Residences, destinées à être vendues à des étrangers. Ces projets aux normes internationales intègrent de grands espaces ouverts ainsi que des installations de loisirs et de détente de premier ordre. Des services de gestion quotidienne sont également fournis.

Lorsqu'un étranger investit un minimum de 375 000 USD dans un projet PDS, il peut vivre à Maurice avec un permis de résidence permanente aussi longtemps qu'il en est propriétaire. Dans ces conditions, son(sa) conjoint(e), ses parents à charge et ses enfants de moins de 24 ans peuvent également bénéficier de ce permis. De plus, ils n'ont pas besoin d'un permis d'occupation ou de travail pour investir et travailler à Maurice.



The largest developer of luxury residential properties in Mauritius

2Futures is a proven leader in property development and management solutions that create great investment opportunities in the luxury real estate sector in Mauritius. Since its establishment in 2007, 2Futures has sold property to hundreds of local and foreign investors from around the world.

The company has a growing portfolio of outstanding commercial and residential property developments along the north and west coast of the island. By partnering with some of the best professionals in the construction field, 2Futures has built an excellent reputation for enhancing the Mauritian landscape with concepts and design aesthetics inspired by the ideal tropical beach lifestyle.

2Futures est le leader de la promotion immobilière de luxe à l'île Maurice.

2Futures est un leader reconnu en matière de développement, de gestion de propriétés et de solutions de gestion qui créent de grandes opportunités d'investissement dans le secteur de l'immobilier de luxe à Maurice. Depuis sa création en 2007, 2Futures a vendu des propriétés à des centaines d'investisseurs locaux et étrangers venus du monde entier.

La société dispose d'un portefeuille croissant de projets immobiliers commerciaux et résidentiels exceptionnels le long des côtes nord et ouest de l'île. En s'associant à certains des meilleurs professionnels du secteur de la construction, 2Futures s'est forgé une excellente réputation en mettant en valeur le paysage mauricien avec des concepts et une esthétique inspirés du style de vie local.

LIST OF PROJECTS DEVELOPED AND MANAGED BY 2FUTURES

LISTE DES PROJETS DÉVELOPPÉS ET GÉRÉS PAR 2FUTURES

PROJECTS	SCHEME	TYPE	STATUS	GROSS BUILDING AREA (M²)	TOTAL UNITS	DEVELOPMENT VALUE (USD/Million)
Cape Bay	RES	Residential	Delivered	8,200	49	20
Element Bay I	RES	Residential	Delivered	5,325	19	12
La Residence	RES	Residential	Delivered	6,410	26	13
AO Residences	RES	Residential	Delivered	10,105	29	29
Element Bay II	RES	Residential	Delivered	5,310	24	9
Mont Choisy Le Parc	IRS	Residential	Delivered	66,800	212	240
Manta Cove	RES	Residential	Delivered	5,450	14	20
Le Barachois Beachfront Residences	Local	Residential	Delivered	3,960	14	6
Domaine de Grand Baie (Senior Services Residences)	RES	Residential	Delivered	17,390	145	53
Les Résidences de Mont Choisy	RES	Residential	Delivered	4,160	20	14
Ki Residences	PDS	Residential	Delivered	10,945	56	10
Grand Baie Business Quarter		Commercial	Delivered	5,230		11
Mont Choisy Business Quarter		Commercial	Delivered	4,703		30
TOTAL DELIVERED				153,998	608	467
Ki Resort	PDS	Residential	Under construction	22,427	120	49
Ocean Point Beachfront Residences	Local	Residential	Under construction	2,202	15	9
Serenity Villas	PDS	Residential	Under construction	4,196	10	22
Ocean Grand Gaube	G+2	Residential	Under construction	7,893	42	23
2Beach Club		Commercial	Under construction	500		3
2Beach Residences	G+2	Residential	Under construction	3,775	24	8
Casa Alegria Beachfront Residences	G+2	Residential	Under construction	2,300	13	8
TOTAL UNDER CONSTRUCTION				43,293	224	122
The Essence	PDS	Residential	Preconstruction	13,287	49	35
Infinity by the Sea	G+2	Residential	Preconstruction	12,287	49	36
La Pirogue Residences	PDS	Residential	Preconstruction	11,159	45	45
Marina Bay	G+2	Residential	Preconstruction	5,588	31	22
Sunset Cove	G+2	Commercial Residential	Preconstruction	6,409	33	15
TOTAL PRECONSTRUCTION				48,730	207	153
GRAND TOTAL				246,011	1,039	742



Manta Cove - Beachfront Residences



Serenity Villas



Ocean Point Beachfront Residences



The Essence

3RD Floor, MCBQ iQ, Royal Road, Pointe aux Canonniers, Mauritius | +230 263 8264 | sales@2futures.com | 2futures.com

Disclaimer: All renders are artistic impressions and may differ from the final product. 2Futures retains the right to change any marketing material for whatever reason, at its sole discretion.
© 2022 2Futures. All rights reserved.

lapirogueresidences.com



(+230) 5942 8106

HEAD OFFICE

3rd Floor, MCBQ iQ

Royal Road, Pointe aux Canoniers, 30523 Mauritius | +230 263 8264 | sales@2futures.com

BRANCH OFFICE

Coastal Road, La Mivoie Black River, 90607 Mauritius