

# OSIRIS

---

LUXURY VILLAS

Une oasis de luxe et sérénité

## Île Maurice, l'île paradisiaque

Considérée comme le joyau de l'océan Indien, l'île Maurice est une véritable carte postale tropicale : lagon turquoise, plages bordées de palmiers, paysages et montagnes à couper le souffle et climat idéal toute l'année. Sur cette île aux mille couleurs et aux milles senteurs vivent en harmonie toute une myriade de cultures et de religions et des habitants réputés pour leur nature chaleureuse et accueillante.



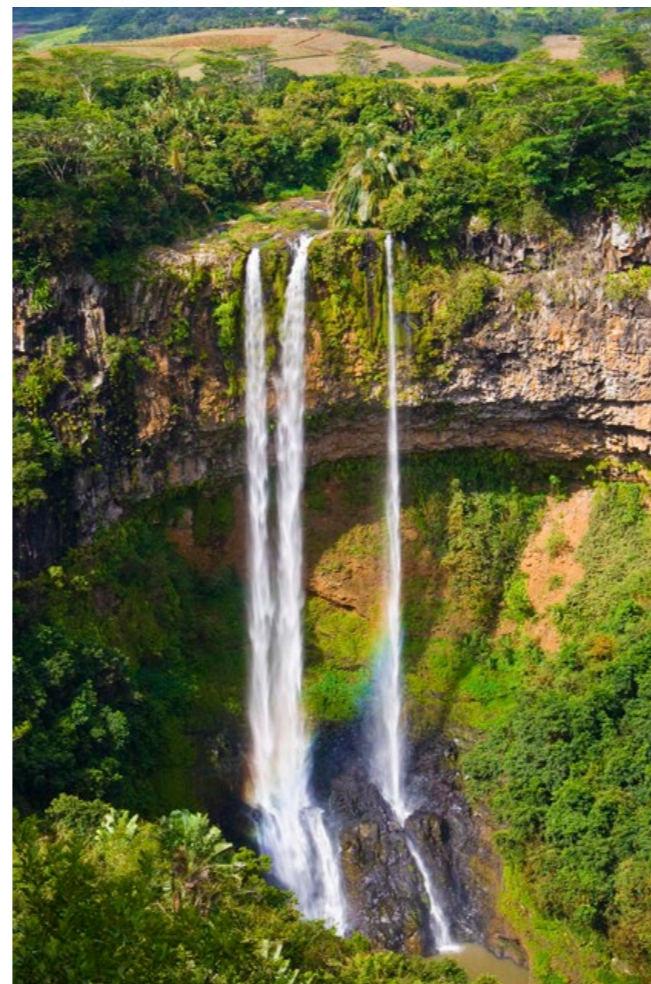
Vous ne pourrez pas vous tromper en choisissant Maurice pour votre investissement immobilier. Vous vous installerez dans un pays stable, dynamique et en pleine croissance, pour profiter d'un cadre de vie idyllique.

## Île Maurice, l'île paradisiaque

Considérée comme le joyau de l'océan Indien, l'île Maurice est une véritable carte postale tropicale : lagon turquoise, plages bordées de palmiers, paysages et montagnes à couper le souffle et climat idéal toute l'année. Sur cette île aux mille couleurs et aux milles senteurs vivent en harmonie toute une myriade de cultures et de religions et des habitants réputés pour leur nature chaleureuse et accueillante.



Vous ne pourrez pas vous tromper en choisissant Maurice pour votre investissement immobilier. Vous vous installerez dans un pays stable, dynamique et en pleine croissance, pour profiter d'un cadre de vie idyllique.



## Rivière Noire, région magique

Entre montagne et eau turquoise, l'ouest de l'île est une région aux paysages variés et aux activités intenses. Les sites incontournables comme le parc naturel des Gorges de Rivière noire, avec sa forêt dense et ses superbes cascades, Chamarel et la terre des sept couleurs, la station balnéaire de Flic en Flac, ou encore le Morne Brabant et ses spots de kite-surf, sont le cadre d'hôtels prestigieux, de parcours de golf de renommée mondiale et de pratiques sportives en tout genre.

---



## Rivière Noire, région magique

Entre montagne et eau turquoise, l'ouest de l'île est une région aux paysages variés et aux activités intenses. Les sites incontournables comme le parc naturel des Gorges de Rivière noire, avec sa forêt dense et ses superbes cascades, Chamarel et la terre des sept couleurs, la station balnéaire de Flic en Flac, ou encore le Morne Brabant et ses spots de kite-surf, sont le cadre d'hôtels prestigieux, de parcours de golf de renommée mondiale et de pratiques sportives en tout genre.



## La Plantation Marguery

Le programme Osiris Villas se situe dans le luxueux domaine résidentiel de « La Plantation Marguery » à Rivière Noire, offrant des infrastructures haut de gamme pour répondre à tous les besoins. Entièrement sécurisé, le lotissement jouit d'un accès facile au cœur de Rivière Noire, à proximité d'une marina, d'un supermarché et de superbes plages.

---

## La Plantation Marguery

Le programme Osiris Villas se situe dans le luxueux domaine résidentiel de « La Plantation Marguery » à Rivière Noire, offrant des infrastructures haut de gamme pour répondre à tous les besoins. Entièrement sécurisé, le lotissement jouit d'un accès facile au cœur de Rivière Noire, à proximité d'une marina, d'un supermarché et de superbes plages.



---

## Le Ruisseau Créole

Le centre commercial du Ruisseau Créole, à l'entrée de la Plantation Marguery, propose toutes les commodités nécessaires au quotidien, parmi elles des boutiques, des restaurants, des bureaux, des agences bancaires et des galeries d'art. Vivez une expérience inoubliable dans un cadre somptueux à l'atmosphère détendue.

---

## Le Ruisseau Créole

Le centre commercial du Ruisseau Créole, à l'entrée de la Plantation Marguery, propose toutes les commodités nécessaires au quotidien, parmi elles des boutiques, des restaurants, des bureaux, des agences bancaires et des galeries d'art. Vivez une expérience inoubliable dans un cadre somptueux à l'atmosphère détendue.

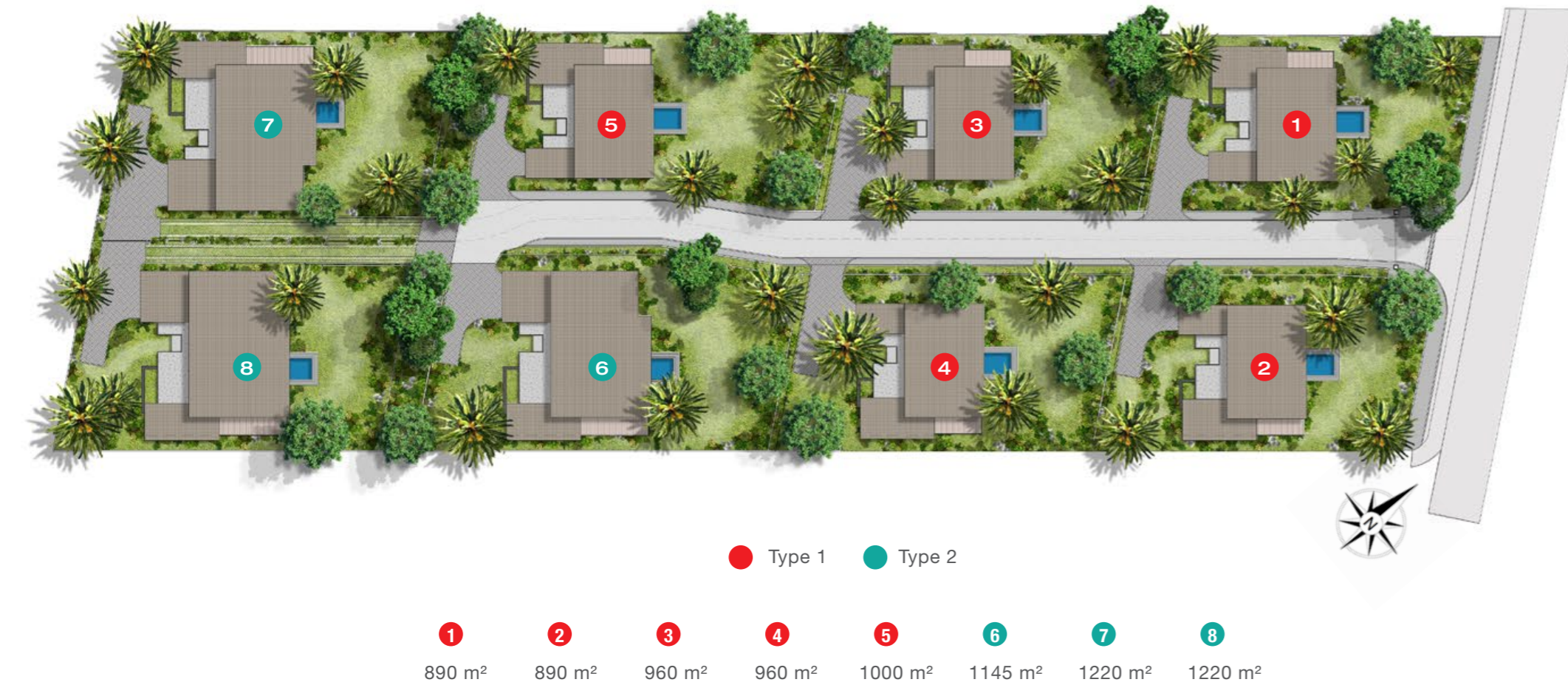
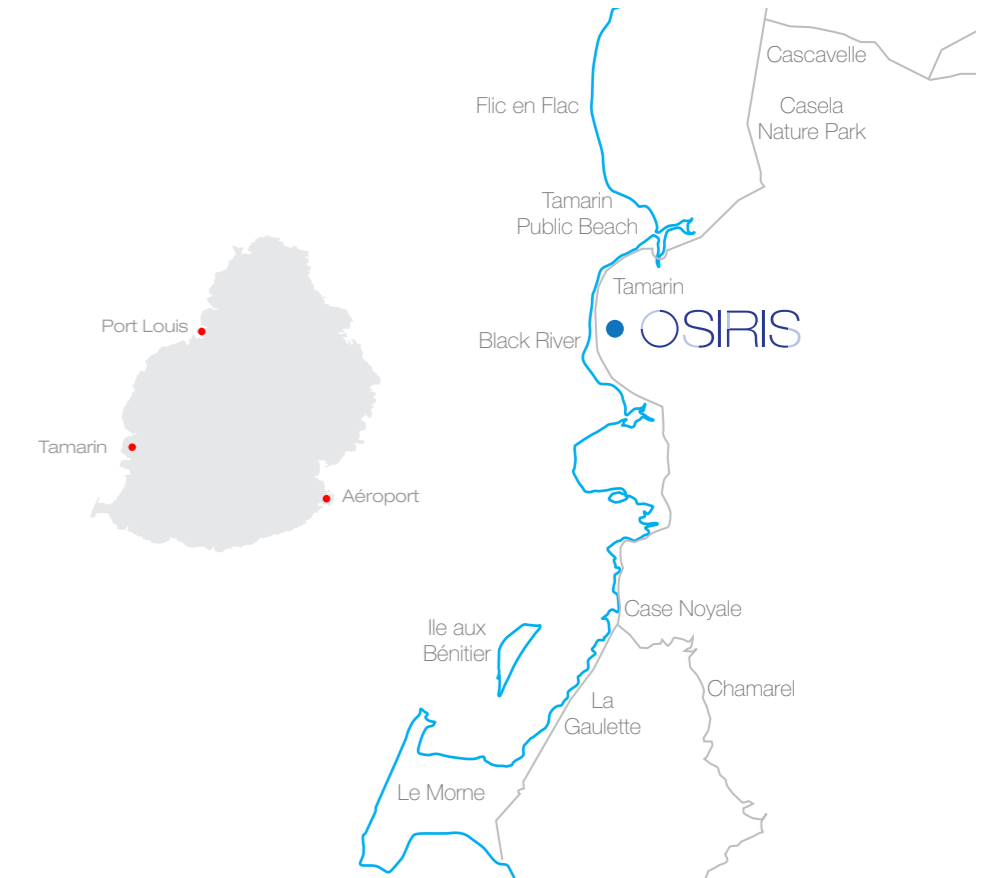
## Répartition et Plan directeur

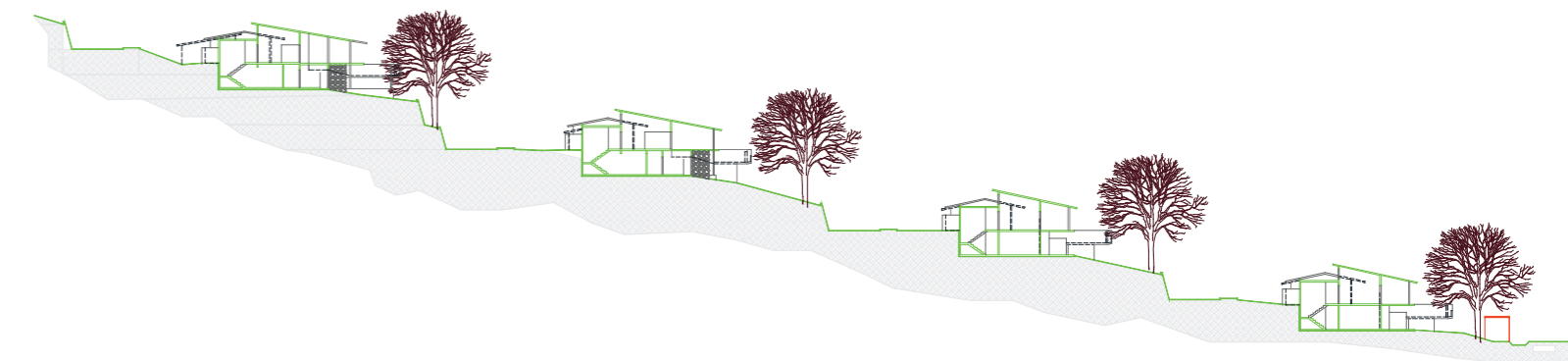
La superficie des lots varie de 790 à 1,400 mètres carrés selon le plan directeur du projet. Chaque villa sur deux niveaux comprend quatre chambres à coucher en suite et une terrasse panoramique avec piscine.



## Répartition et Plan directeur

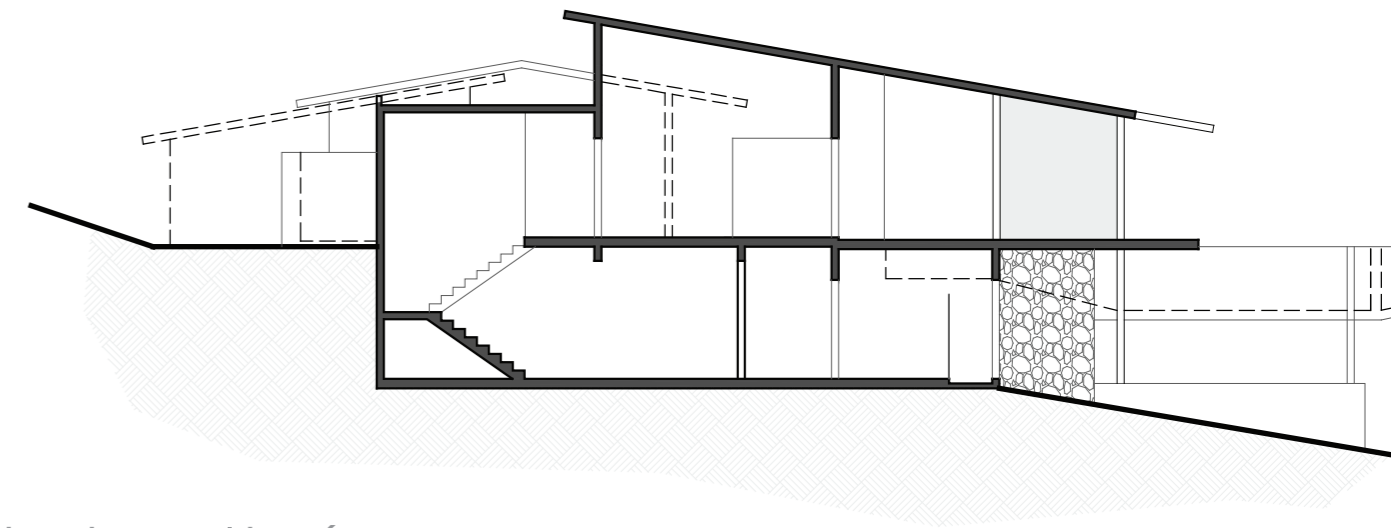
La superficie des lots varie de 790 à 1,400 mètres carrés selon le plan directeur du projet. Chaque villa sur deux niveaux comprend quatre chambres à coucher en suite et une terrasse panoramique avec piscine.





## Un cadre enchanteur

Surplombant le sublime lagon et la montagne du Morne Brabant, classée au patrimoine mondial de l'Unesco, les villas Osiris s'intègrent harmonieusement dans le paysage tropical qui les entoure. Véritables écrins d'élégance et de confort, elles offrent un cadre idyllique pour profiter de la beauté incomparable de l'île Maurice et vivre des moments de détente privilégiés.



## Originalité & lignes fluides

Le caractère exceptionnel des villas Osiris repose sur son architecture contemporaine hors du commun, mettant l'accent sur les volumes et la luminosité. Les chambres au rez-de-jardin sont un havre de paix donnant sur une végétation luxuriante et apaisante, tandis que l'espace de vie au niveau supérieur préserve l'intimité. Les lignes fluides et les matériaux naturels donnent aux villas un charme empreint de tradition et de modernité.



## Des intérieurs conviviaux

Pour créer une atmosphère propice à la détente, les villas Osiris sont aménagées avec goût dans un style moderne et épuré. Les lambris, le bois et les matériaux aux tons neutres soulignent toutefois la chaleur naturelle de ces espaces aux finitions luxueuses.

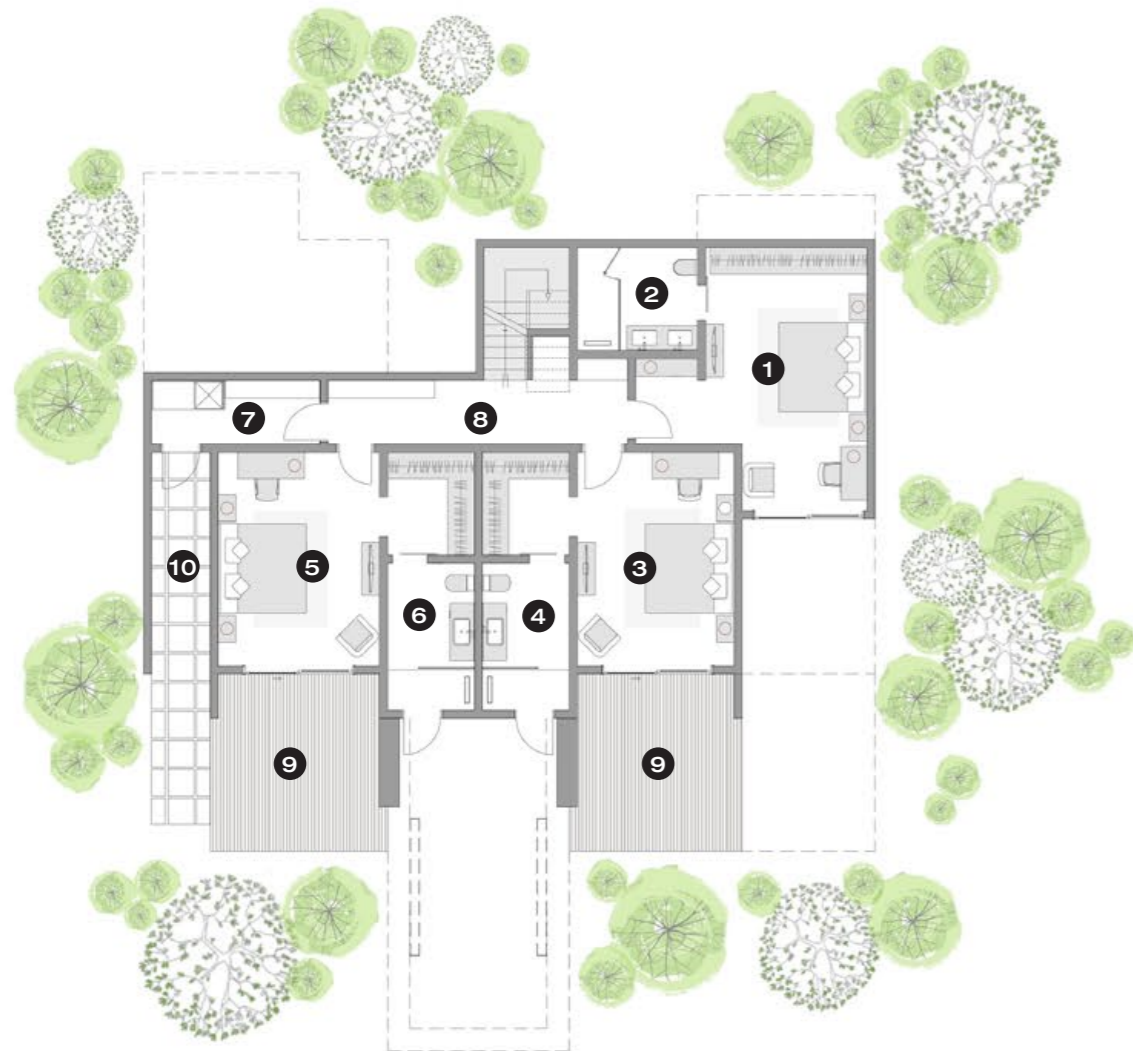
Un cadre de vie zen et convivial, offrant des vues imprenables sur toute la baie...





## Des espaces harmonieux

Toutes les pièces spacieuses sont inondées de lumière et un soin tout particulier a été porté aux moindres détails. Rien n'a été laissé au hasard pour faire des villas Osiris un havre de sérénité dans lequel la vie trouve son équilibre entre naturel et sophistication.



Villa Type 1

**Rez-de-jardin | Lower ground floor**

1	Chambre 1   <i>Bedroom 1</i>	23.6 m <sup>2</sup>
2	Salle de bains   <i>Bathroom</i>	6 m <sup>2</sup>
3	Chambre 2   <i>Bedroom 2</i>	21.8 m <sup>2</sup>
4	Salle de bains   <i>Bathroom</i>	6.5 m <sup>2</sup>
5	Chambre 3   <i>Bedroom 3</i>	22.2 m <sup>2</sup>
6	Salle de bains   <i>Bathroom</i>	6.5 m <sup>2</sup>
7	Buanderie   <i>Utility room</i>	5.7 m <sup>2</sup>
8	Corridor   <i>Corridor</i>	10.5 m <sup>2</sup>
S.H.O.N   <i>Net covered area</i>		108 m <sup>2</sup>
S.H.O.B   <i>Total of construction area</i>		126.5 m <sup>2</sup>
9	Terrasse   <i>Terrace</i>	41 m <sup>2</sup>
S.H.O.B (Incl. terrasse)		169.5 m <sup>2</sup>
<i>Total of construction area (Incl. terrasse)</i>		
10	Accès   <i>Access</i>	6.6 m <sup>2</sup>

S.H.O.B. (Rez-de-chaussée) : 256.5 m<sup>2</sup>  
 Total of construction area (Upper ground floor) : 256.5 m<sup>2</sup>

S.H.O.B. (Rez-de-Jardin): 169.5 m<sup>2</sup>  
 Total of construction area (Lower ground floor) : 169.5 m<sup>2</sup>

S.H.O.B. (Totale): 426.5 m<sup>2</sup>  
 Total of construction area (Total) : 426.5 m<sup>2</sup>



Villa Type 1

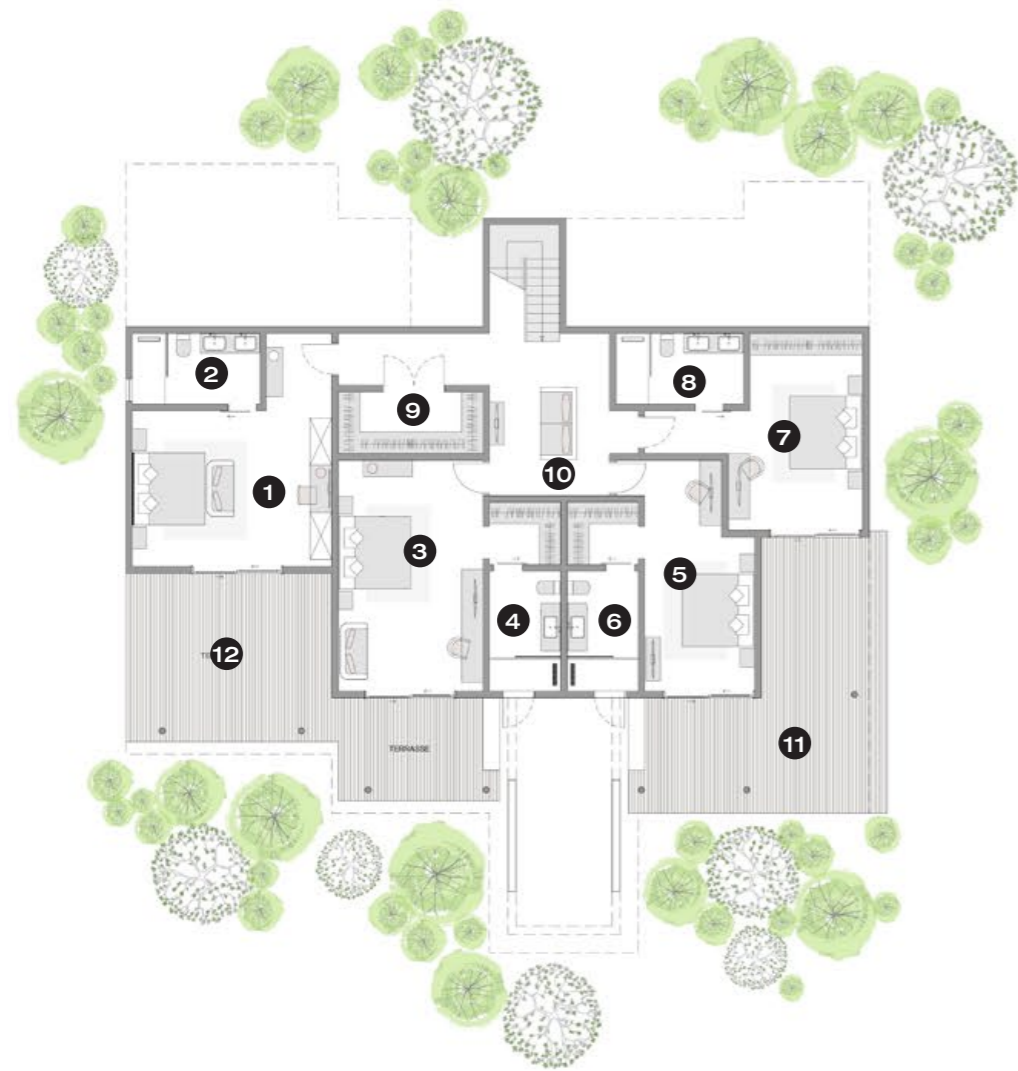
**Rez-de-chaussée | Upper ground floor**

1	Cuisine   <i>Kitchen</i>	16 m <sup>2</sup>
2	Salon et salle à manger   <i>Living and Dining</i>	55.5 m <sup>2</sup>
3	Chambre principale   <i>Master Bedroom</i>	25.5 m <sup>2</sup>
4	Salle de bain   <i>Bathroom</i>	9.8 m <sup>2</sup>
5	Garage   <i>Carport</i>	20.5 m <sup>2</sup>
6	WC   <i>Restroom</i>	2.3 m <sup>2</sup>
7	Escalier   <i>Stairs</i>	5.7 m <sup>2</sup>
S.H.O.N   <i>Net covered area</i>		135.3 m <sup>2</sup>
S.H.O.B   <i>Total of construction area</i>		151.5 m <sup>2</sup>
8	Terrasse couverte   <i>Terrace</i>	51 m <sup>2</sup>
9	Terrasse non couverte   <i>Covered terrace</i>	12 m <sup>2</sup>
10	Piscine   <i>Swimming pool</i>	28 m <sup>2</sup>
S.H.O.B (Incl. terrasse)		256.5 m <sup>2</sup>
<i>Total of construction area (Incl. terrasse)</i>		
11	Jardin Extérieure	4.5 m <sup>2</sup>

S.H.O.B. (Rez-de-chaussée) : 256.5 m<sup>2</sup>  
 Total of construction area (Upper ground floor) : 256.5 m<sup>2</sup>

S.H.O.B. (Rez-de-Jardin): 169.5 m<sup>2</sup>  
 Total of construction area (Lower ground floor) : 169.5 m<sup>2</sup>

S.H.O.B. (Totale): 426.5 m<sup>2</sup>  
 Total of construction area (Total) : 426.5 m<sup>2</sup>



**Villa Type 2**

**Rez-de-jardin | Lower ground floor**

1	Chambre 1   <i>Bedroom 1</i>	28 m <sup>2</sup>
2	Salle de bains   <i>Bathroom</i>	6.5 m <sup>2</sup>
3	Chambre 2   <i>Bedroom 2</i>	29 m <sup>2</sup>
4	Salle de bains   <i>Bathroom</i>	6.5 m <sup>2</sup>
5	Chambre 3   <i>Bedroom 3</i>	23.2 m <sup>2</sup>
6	Salle de bains   <i>Bathroom</i>	6.5 m <sup>2</sup>
7	Chambre 4   <i>Bedroom</i>	20.3 m <sup>2</sup>
8	Salle de bains   <i>Bathroom</i>	7.3 m <sup>2</sup>
9	Remise	7 m <sup>2</sup>
10	Corridor   <i>Corridor</i>	21 m <sup>2</sup>
S.H.O.N   <i>Net covered area</i>		155.3 m <sup>2</sup>
S.H.O.B   <i>Total of construction area</i>		185 m <sup>2</sup>
11	Terrasse   <i>Terrace</i>	38.5 m <sup>2</sup>
12	Terrasse   <i>Terrace</i>	26.5 m <sup>2</sup>
S.H.O.B (Incl. terrasse)		250 m <sup>2</sup>
<i>Total of construction area (Incl. terrasse)</i>		

S.H.O.B. (Rez-de-chaussée) : 351.5 m<sup>2</sup>  
 Total of construction area (Upper ground floor) : 351.5 m<sup>2</sup>

S.H.O.B. (Rez-de-Jardin): 250 m<sup>2</sup>  
 Total of construction area (Lower ground floor) : 250 m<sup>2</sup>

S.H.O.B. (Totale): 601.5 m<sup>2</sup>  
 Total of construction area (Total) : 601.5 m<sup>2</sup>



**Villa Type 2**

**Rez-de-chaussée | Upper ground floor**

1	Cuisine   <i>Kitchen</i>	16 m <sup>2</sup>
2	Salon et salle à manger   <i>Living and Dining</i>	72 m <sup>2</sup>
3	Chambre principale   <i>Master bedroom</i>	26.5 m <sup>2</sup>
4	Salle de bain   <i>Bathroom</i>	13.8 m <sup>2</sup>
5	Buanderie   <i>Utility room</i>	5 m <sup>2</sup>
6	Cellier   <i>Pantry</i>	5 m <sup>2</sup>
7	Garage   <i>Carport</i>	35.8 m <sup>2</sup>
8	WC   <i>Restroom</i>	2.3 m <sup>2</sup>
9	Escalier   <i>Stairs</i>	5.6 m <sup>2</sup>
S.H.O.N   <i>Net covered area</i>		182 m <sup>2</sup>
S.H.O.B   <i>Total of construction area</i>		201.5 m <sup>2</sup>
10	Terrasse couverte   <i>Covered Terrace</i>	100 m <sup>2</sup>
11	Terrasse non couverte   <i>Terrace</i>	20 m <sup>2</sup>
12	Piscine   <i>Swimming pool</i>	30 m <sup>2</sup>
S.H.O.B (Incl. terrasse)		351.5 m <sup>2</sup>
<i>Total of construction area (Incl. terrasse)</i>		
13	Jardin Extérieure	8 m <sup>2</sup>

S.H.O.B. (Rez-de-chaussée) : 351.5 m<sup>2</sup>  
 Total of construction area (Upper ground floor) : 351.5 m<sup>2</sup>

S.H.O.B. (Rez-de-Jardin): 250 m<sup>2</sup>  
 Total of construction area (Lower ground floor) : 250 m<sup>2</sup>

S.H.O.B. (Totale): 601.5 m<sup>2</sup>  
 Total of construction area (Total) : 601.5 m<sup>2</sup>

## Investir a Île Maurice Un investissement sûr et fiable

L'Île Maurice est surtout connue comme une destination touristique avec ses belles plages de sable blanc, son lagon turquoise, et ses hôtels romantiques dans un environnement magique. Mais L'Île Maurice est aussi une destination financière fiable avec un climat d'investissement parmi les plus sûrs au monde, Maurice étant classée vingtième au niveau mondial par la Banque Mondiale en matière d'investissement.

L'état Mauricien a mis en place un régime connu sous le RES (Real Estate Scheme) destiné spécifiquement aux étrangers désirant acquérir un coin de paradis dans l'île en toute sécurité avec un permis de résident permanent.

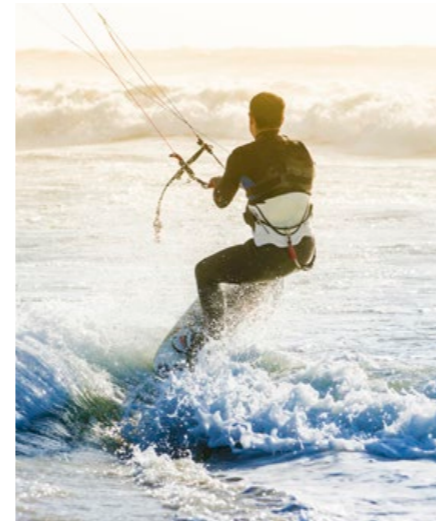
Ce régime RES est réglementé par le BOI (Board of Investment) qui est l'agence du gouvernement Mauricien pour la promotion de l'investissement à Maurice. Donc, les étrangers peuvent acquérir une villa en toute sécurité en leur nom propre ou à travers une entité juridique (Société, Compagnie, Trust) sous le régime RES.

## Investing in Mauritius A safe and reliable investment

Mauritius is best known as a tourist destination with its beautiful white sandy beaches, turquoise lagoons and romantic hotels in a magical environment. But Mauritius is also a reliable investment destination with an investment climate among the best in the world, Mauritius being ranked twentieth in the global level by the World Bank's ease of doing business index.

The Mauritian Government has implemented the RES (Real Estate Scheme) specifically designed for foreigners wishing to acquire a piece of paradise on the island safely and owning a property in Mauritius.

The RES system is regulated by the Board of Investment (BOI) which is the National investment and promotion agency of Mauritius. Thus, foreigners can acquire a villa safely in their own name or through an entity under the RES scheme.



L'achat d'une villa offre de multiples avantages aux acquéreurs, notamment:

- Permis de résident permanent pour une acquisition supérieure à USD 500,000.
- Résidences haut de gamme dans des régions touristiques.
- Possibilité de locations avec retour sur l'investissement.
- Fiscalité légère et incitative.

Buying a villa offers multiple benefits to purchasers, namely:

- Permanent residence for a purchase price of more than USD 500,000.
- Upscale residences in tourist areas.
- Possibility of rental with good returns on investment.
- Attractive fiscal incentives.



### **ATTRACTIVE FISCAL INCENTIVES**

*Thus, Mauritius has adopted attractive fiscal policies and incentives, with tax rates harmonized at 15% on both corporate tax and income tax.*

*Additional fiscal incentives include:*

- *Exemption from tax on capital gains, that is no tax on profits from the sale of property except a land transfer tax of 5% of the sale price*
- *No taxes on dividends.*
- *Free repatriation of profits, dividends and capital invested.*

### **RETIREMENT LIVING IN MAURITIUS**

*Thanks to a scheme set up by the Mauritian authorities and implemented through the BOI, it is now possible for a foreigner to retire and live peacefully in Mauritius. Tax residency will be granted with a minimum of 183 days per year or 270 days per 2 years of stay in Mauritius. Pensioner incomes coming from abroad are also tax-exempted.*

### **UNE FISCALITÉ LÉGÈRE ET ATTRAYANTE**

Les principaux atouts de la politique fiscale en vigueur à Maurice sont les suivants :

- Taux d'imposition harmonisé à 15 % sur les revenus
- Exonération d'impôts sur les plus-values (les gains du capital), donc les bénéfices résultant de la vente de biens sont totalement exonérés d'impôts sauf un droit de mutation de 5% de la valeur de la vente
- Pas d'impôts sur les dividendes
- Pas d'impôts sur les successions
- Exonération de l'ISF
- Rapatriement libre des bénéfices, dividendes et capitaux investis

### **VIVRE SA RETRAITE A MAURICE**

Grace à un régime mis en place par les autorités mauriciennes, il est désormais possible pour un étranger de vivre sa retraite paisiblement à l'île Maurice. La résidence fiscale sera acquise si l'on séjourne un minimum de 183 jours par année ou 270 jours sur 2 ans. Les revenus du retraité sous forme de pension en provenance de l'étranger sont également exonérés d'impôts.



LA PRENEUSE

MARTELLO TOWER

SUPERMARKET

OSIRIS

RUISSEAU CREOLE

BIG GAME FISHING

LA BALISE MARINA

Promoteur / Developer (France)  
Chef de Projet & Mètreur vérificateur / Project Manager & QS  
Architecte / Architect  
Ingénierie Structurel & Civil / Structural & Civil Engineer  
Décorateur d'Intérieur / Interior Designer  
3D & Conception graphic / 3D & Graphic design

Chouteau Promotion (France)  
Moorogan & Associates Ltd  
KZ Architects Ltd  
A. S. Gopee Ltd  
KYO Interior Design  
Three Motions Ltd

Une oasis de luxe et sérénité

OSIRIS  
LUXURY VILLAS

☎ (+230) 5795 2080

[www.villas-osiris.com](http://www.villas-osiris.com)