



LA BALISE MARINA

BLACK RIVER • MAURITIUS

“ You gather the idea that Mauritius was made first and then heaven, and that heaven was copied after Mauritius ”

“ Dites-vous que Dieu créa Maurice d'abord puis le Paradis et que le Paradis fut calqué sur Maurice ”

Mark Twain





LA BALISE MARINA

*UNPARALLELED AT 20° SOUTH
Reset your personal compass and relinquish the frantic pace of modern life*

*20° SUD, UN PARADIS SUR L'EAU
Prenez le large et laissez derrière vous le rythme frénétique de la vie moderne*



LA BALISE MARINA



Water is the source of life

Whether yachting or boating, fishing or cruising, snorkelling or skiing, your marina lifestyle offers unique experiences.

The romance of the sea will transform you.

Are you ready to experience this unique Integrated Resort Scheme?

L'eau est la source de la vie

*Bateau ou yacht, pêche ou croisière, plongée ou ski...
La vie de la Marina vous fera vivre des expériences
uniques.*

Vous serez transformé par la poésie de la mer.

*Etes-vous prêt à vivre cette expérience unique à
La Balise Marina ?*



Your gateway to island living

La Balise Marina is the first Marina development in Mauritius situated in the dramatic Black River area, close to the inspiring Le Morne Peninsula and Lagoon.

An incomparable outdoor lifestyle enhances one's sea and sun experience with modern marina facilities.

Buying a Villa or Duplex at La Balise Marina offers you a wonderful lifestyle, Mauritian residency and an Investment opportunity in the rapidly developing financial services capital of the Indian Ocean.



Vivre sur une île, un nouveau style s'ouvre à vous

La Balise – la première marina à l'île Maurice, située dans la région de Rivière Noire, aux paysages spectaculaires, proche de la péninsule du Morne et de son lagon, source d'inspiration...

Une vie au grand air, baignée de mer et de soleil, avec toutes les infrastructures d'une marina moderne.

En achetant une Villa ou un Duplex à La Balise Marina, vous profiterez d'un style de vie extraordinaire, et vous réaliserez un investissement à fort potentiel de croissance avec un permis de résidence à l'île Maurice, capitale des services financiers de l'océan Indien.



"There is nothing-half so much worth doing as simply messing around in boats" Ratty in "Wind in the Willows"

*"Il n'y a rien de tel que flâner en bateau"
Rat dans "Le vent dans les Saules"*

Kenneth Grahame



◀ SOUTH/
SUD

NORTH/
NORD ▶

18 Further south - Valriche reserve and activities;
Bel Ombre Domain / *Vers le sud - La Réserve de
Valriche et ses activités, le Domaine de Bel
Ombre*

16 La Prairie windsurf, kite surf /
La Prairie, windsurf, kite surf

17 Chamarel highlands - nature reserve; coloured earth:
wood museum and horse riding / *Les hauts de Chamarel
- réserve naturelle, terres de couleur, musée du bois et
équitation*

15 Le Morne Peninsula, trekking; surfing beaches /
La Péninsule du Morne, trekking ; plages de surf

14 Ile aux Bénitiers beaches; island boat ferry /
Plages de l'île aux Bénitiers ; ferry vers les îles

13 Scuba diving sites / *Site de plongée sous-marine*

12 La Batterie de l'Harmonie
historical site / *La Batterie
de l'Harmonie (site historique)*

6 Black River Bay - water skiing /
Baie de Rivière Noire - ski nautique

7 Hobicat sailing /
Voile - Hobicat

11 Estuary and sea kayaking /
Estuaire et kayak en mer

Horse riding facilities

10

Resort tennis, gym, spa, kids club & commercial centre

8

4 Deep sea fishing / *Pêche au gros*

5 Catamaran and sunset cruises /
*Croisières en catamaran, croisières
au coucher du soleil*

2 Dolphin watching /
*Observation des
Dauphins*

3 Martello Tower historical site
and La Preneuse beach /
*Tour Martello (site historique) et
Plage de la Preneuse*

1 Further North /
Vers le nord

A myriad of choices

You are spoilt for choice on the South-West coast of the Island.
From dolphin watching to water-skiing, your route to deep-sea fishing
is clear through the reef protecting the Bay.
Le Morne World heritage site and lagoon are nearby for family outings,
snorkelling and scuba-diving are on offer.
Even international shopping is nearby in fast developing Black River.

Un choix illimité

De l'observation des dauphins jusqu'au ski nautique, vous serez
conquis par la côte sud-ouest de l'île.
Pêche au gros juste de l'autre côté des récifs qui protègent la baie,
sorties en famille à la Péninsule du Morne, inscrite au Patrimoine
Mondial de l'UNESCO, plongée sous-marine...
Vous pourrez même faire du shopping dans la ville de Rivière Noire,
toute proche et en pleine expansion.



Marina living for your island lifestyle

Mauritian style residential units range from Villas of up to 482.6 m² and Duplexes of up to 202.6 m² each finished to exquisite standards.

Whether facing onto a canal, the marina basin or the river, each residential unit has its own pool and mooring.

The shopping is easy and the restaurant, gym, small supermarket and offices will be for your convenience and pleasure.

Marina Management services will provide ease of mind and take care of Guests.

Security controlled, you and your guests will feel at ease in the beautifully landscaped environment.

Le style de vie des îles & la vie en marina

Des Villas faisant jusqu'à 482.6 m² aux Duplex faisant jusqu'à 202.6 m², toutes les résidences, aux finitions très raffinées, sont construites dans le style mauricien.

Qu'elle soit située face au canal, face au bassin de la marina ou face à la rivière, chaque résidence possède sa propre piscine et son propre anneau.

Le centre commercial ainsi que des facilités sportives seront à votre disposition : restaurant, gym, petit supermarché et bureaux pour votre plaisir.

Les services de gestion de la Marina sont là pour prendre soin des résidents et leur procurer une parfaite tranquillité d'esprit.

Vous vous sentirez tout à fait à l'aise dans cet environnement superbement aménagé et entièrement sécurisé.



Villas

Canal Villa Specifications
Spécifications des Canal Villas

*All sizes approx.
*Toutes les dimensions sont approx.

3 BED	4 BED	5 BED
3 C.À C.	4 C.À C.	5 C.À C.

INTERNAL AREAS / ZONES INTÉRIEURES:

Ground Floor / Rez de chaussée

Indoors / Pièces intérieures	146.1 m ²	173.2 m ²	173.2 m ²
Covered Patio / Patio couvert	26.4 m ²	26.4 m ²	26.4 m ²

First Floor / Premier étage

Indoors / Pièces intérieures	112.9 m ²	112.9 m ²	139.6 m ²
Total	285.4 m²	312.5 m²	339.2 m²

EXTERNAL AREAS / ZONES EXTÉRIEURES:

Ground Floor / Rez de chaussée

Pergola / Gazebo	10.9 m ²	10.9 m ²	10.9 m ²
Open Patio / Patio découvert	80.9 m ²	80.9 m ²	80.9 m ²
Semi Covered Patio / Patio semi couvert	28.1 m ²	28.1 m ²	28.1 m ²

First Floor / Premier étage

Open Balcony / Balcon ouvert	23.5 m ²	23.5 m ²	23.5 m ²
Total	143.4 m²	143.4 m²	143.4 m²

Grand Total	428.8 m²	455.9 m²	482.6 m²
--------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------



Ground floor plan - 5 bedroom option
Plan du rez-de-chaussée - villas de 5
chambres à coucher



First floor plan - 5 bedroom option
Plan du premier étage - villas de 5
chambres à coucher



Villas

The romance of mauritian moods

We draw our inspiration from the mountains and sea, the flowers and the palm trees, bringing Tranquility to our lives - Breathe it.

Colours are sensual and cool, textures earthy and real - Feel it.

Open plan living is comfortable, coastal ambience is pervasive - Escape.

"And the living is EASY..."

Douceur de vivre mauricienne

Nous puisons notre inspiration dans les montagnes et la mer, les fleurs et les palmiers, qui nous apportent calme et bien-être - Goûtez la volupté...

Les couleurs sont sensuelles et douces, les textures naturelles, à l'état brut - Caressez...

La vie dans un espace ouvert est agréable, l'atmosphère de la côte est envoûtante - Evadez-vous...

"et la vie est si FACILE..."



Marina duplexes

Marina Duplex Specifications
Spécifications des Marina

*All sizes approx.
*Toutes les dimensions sont approx.

3 BED / 3 C.À COUCHER

INTERNAL AREAS / ZONES INTÉRIEURES:

Ground Floor / Rez-de-chaussée

Indoors / Pièces intérieures 86.6 m²

Covered Patio / Patio couvert 13.8 m²

First Floor / Premier étage

Indoors / Pièces intérieures 68.3 m²

Open Balcony 8.5 m²

Total 177.2 m²

EXTERNAL AREAS / ZONES EXTÉRIEURES:

Ground Floor / Rez-de-chaussée

Pergola 9.0 m²

Open Patio / Patio découvert 10.7 m²

First Floor / Premier étage

Open Balcony / Balcon ouvert 5.7 m²

Total 25.4 m²

Grand Total 202.6 m²



Ground floor plan
Plan du rez-de-chaussée



First floor plan
Plan du premier étage



Canal duplexes

Canal Duplex Specifications
Spécifications des Canal Duplex

*All sizes approx.
*Toutes les dimensions sont approx.

2 BED / 2 C.À COUCHER 3 BED / 3 C.À COUCHER

INTERNAL AREAS / ZONES INTÉRIEURES:

Ground Floor / Rez-de-chaussée

Indoors / Pièces intérieures	69.7 m ²	67.6 m ²
Covered Patio / Patio couvert	15.2 m ²	15.4 m ²
First Floor / Premier étage		
Indoors / Pièces intérieures	61.3 m ²	75.5 m ²
Total	146.2 m²	158.5 m²

EXTERNAL AREAS / ZONES EXTÉRIEURES::

Ground Floor / Rez-de-chaussée

Pergola	9.1 m ²	9.1 m ²
Open Patio / Patio découvert	16.4 m ²	16.5 m ²
First Floor / Premier étage		
Open Balcony / Balcon ouvert	5.2 m ²	5.2 m ²
Total	30.7 m²	30.8 m²

Grand Total	176.9 m²	189.3 m²
--------------------	----------------------------	----------------------------



Ground floor plan
Plan du rez-de-chaussée



First floor plan
Plan du premier étage





Commercial Activities at La Balise Marina

The Commercial Centre will offer convenient shopping and dining from morning to late in the evening.

A small but high quality supermarket will offer all the necessary supplies you might need and you will enjoy hours in the bar overlooking the Marina with friends and family. The marina views from the restaurants will also enhance your experience and the food and wine will appeal to modern tastes.

Beach-wear and selected fashion stores will compliment the other tourist facilities provided to enhance life at the only marina on the island. Scuba diving, deep sea fishing and other charters are on your doorstep.

Water, the source of life at La Balise Marina.



Activités commerciales à la Balise Marina

Le Centre Commercial vous ouvre ses portes dès le matin, jusque tard dans la soirée, pour des moments de plaisir. En famille ou entre amis vous apprécierez le décor plein de charme du bar qui surplombe la Marina ou encore un repas savoureux accompagné de bon vin dans l'un des restaurants aux vues intemporelles sur le coeur de la Marina. Pour ceux qui préfèrent la quiétude de leurs résidences, une virée au petit supermarché, mettra à votre disposition les produits indispensables au quotidien ainsi qu'une sélection de produits de qualité.

Les boutiques de mode et de vêtements de plage compléteront agréablement les infrastructures déjà prévues pour vous faciliter la vie à La Balise, la seule marina de l'île. Plongée sous-marine, pêche en haute mer et autres balades en bateau sont à votre porte.

L'eau, source de vie à La Balise Marina.

Sunset facilities at La Balise Marina

Le Sunset at La Balise Marina will offer to residents a unique, high quality resort experience and will include:

- A reception area to welcome La Balise Marina's residents and rental-pool guests on arrival and for check-in
- An information desk where guests can obtain information on and make reservations for activities on offer at La Balise Marina
- A gourmet restaurant extending onto a large deck overlooking the Sunset's Marina. The deck will cater for additional seats in a very casual and relaxed atmosphere
- A refined lounge and bar
- A large infinity pool extending in front of the restaurant
- A gym and spa
- A kids' club

Le Sunset à la Balise Marina

Au cœur de La Balise Marina, le Sunset est un ensemble de facilités de standing comprenant :

- *Une réception pour accueillir les clients de la centrale de location à leur arrivée et pour leur enregistrement*
- *Un comptoir d'information où les clients pourront effectuer des réservations pour les activités offertes par La Balise Marina*
- *Un restaurant proposant une cuisine raffinée et ouvrant sur une terrasse en ponton, avec vue plongeante sur la marina du Sunset*
- *Un salon et un bar raffinés*
- *Une immense piscine à débordement et sa plage de sable fin*
- *Une salle de gym et un spa*
- *Un kids' club*

The pleasure of mauritian living

The canals and marina basin at La Balise reflect the colour of the landscaping, the beautiful mountains and the Mauritian architecture.

The mood is casual and outdoors. Sea and boating activities are enhanced, with each of the residences having direct access to the water.

A passion for the sea is easily indulged.



Les plaisirs de la vie mauricienne

Sur les canaux et le bassin, l'on peut voir se refléter les montagnes et les couleurs du paysage, ainsi que les élégantes silhouettes des résidences. L'atmosphère est à la détente et au grand air.

La mer et les activités nautiques sont au cœur de la vie de la marina, chaque résidence donnant directement sur l'eau.

La mer est votre passion, laissez-la s'exprimer.



West coast, a living tapestry

Experience the strong ties between Black River and the surrounding areas. This renowned fishing region has one of the most beautiful, clear, sparkling lagoons of the island.

Like a water colour painting with alternating shades of turquoise and aqua marine, the sea slides in and out over the sands.

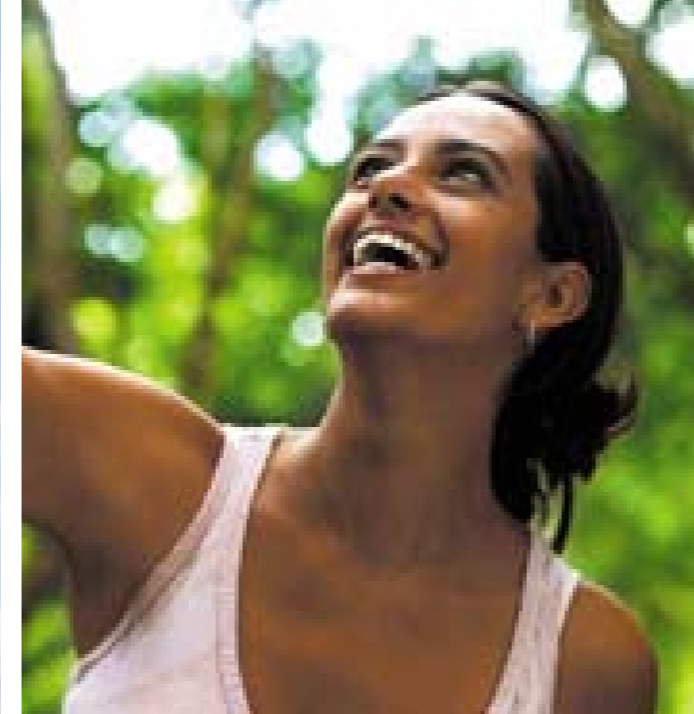
From the Black River Gorges National Park down to Chamarel, a plethora of leisure pursuits is on offer.

Une côte ouest pleine de vie

Rivière Noire est intimement liée à toute la région qui l'entoure. Une région renommée pour la pêche et dont le lagon transparent, parmi les plus beaux de l'île, ondule et scintille au soleil.

Comme dans une aquarelle où se fondent tous les tons de turquoise et de bleu-vert, les vagues sur le sable s'avancent et se retirent...

Du Parc National des Gorges de la Rivière Noire jusqu'à la forêt de Chamarel, une multitude d'activités sont proposées pour vos loisirs.





AN OCEAN FULL OF MEMORIES

UN OcéAN DE SOUVENIRS

Making headway to an exciting future

Confidently mapping its strategic position on the Indian Ocean trade routes of tomorrow, the Mauritian economy continues to widen its base with strong growth in high value tourism, off shore banking, financial and business services, the Freeport and Information Technology.

Culturally cosmopolitan due to its traditional ties with Europe, privileged relationship with Africa as well as historical bonds with India and Asia, Mauritius provides an ideal business platform to bridge the countries of the Indian Ocean rim.

With its recent introduction of a favourable tax regime and low tax rates; no Capital Gains tax, Inheritance tax nor Withholding tax, the country is an attractive fiduciary destination.

The Intergrated Resort Scheme Legislation allows for Residency Rights and ensures that real estate developments are built and managed to international standards.

“Mauritius - The Star and Key of the Indian Ocean”.

Vers un futur très prometteur

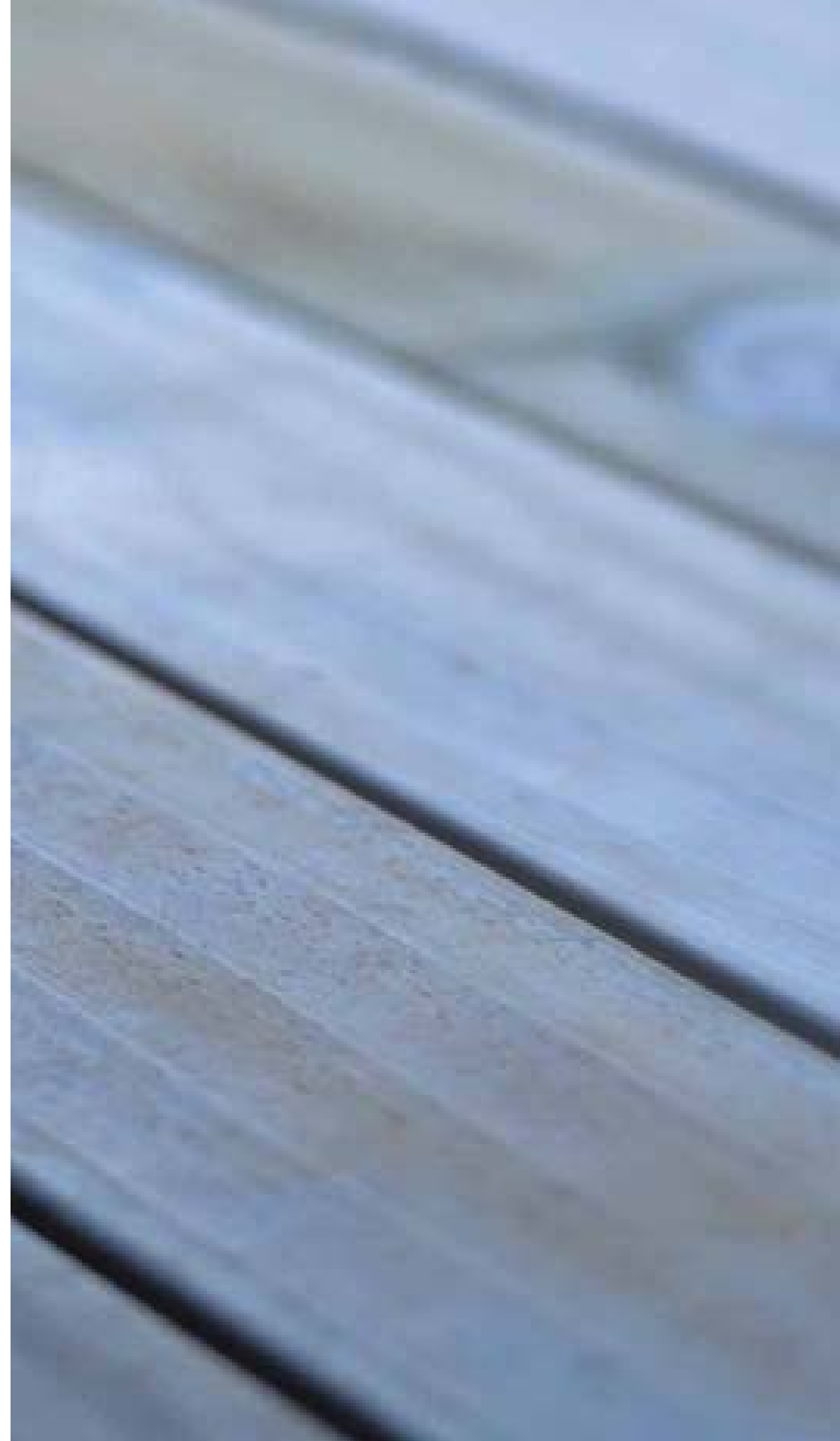
En affirmant avec confiance sa position stratégique dans les échanges commerciaux de la région océan Indien, l'économie mauricienne continue à élargir ses champs d'activités avec une forte croissance dans le tourisme haut de gamme, les services bancaires offshore, les services financiers et services aux entreprises, le port franc et les technologies de l'information.

Culture cosmopolite en raison de ses liens traditionnels avec l'Europe, ses relations privilégiées avec l'Afrique ainsi qu'une proximité historique avec l'Inde et l'Asie, l'île Maurice constitue une plateforme économique idéale pour établir un rapprochement entre les pays de la région océan Indien.

Un nouveau régime fiscal avantageux à faible taux d'imposition a récemment été introduit ; l'appréciation du capital est non-taxable, pas d'impôts sur les successions, pas de retenue fiscale à la source. Le pays se targue d'être une destination fiduciaire attrayante.

La législation sur les Integrated Resort Schemes accorde des Droits de Résidence et s'assure que les projets de développement immobilier soient construits et gérés selon les normes internationales.

« l'île Maurice – l'étoile et la clé de l'océan Indien ».



Sales Enquiries



1st Floor, Bloc B - Ruisseau Creole, La Mivoie - Black River, Mauritius

Mauritius - Tel: +230 483 7272 - Fax: +230 483 7979

South Africa - Tel: +27 11 234 21 80

France - Tel: +33 6 12 44 71 72

info@labalisemarina.mu

www.labalisemarina.mu