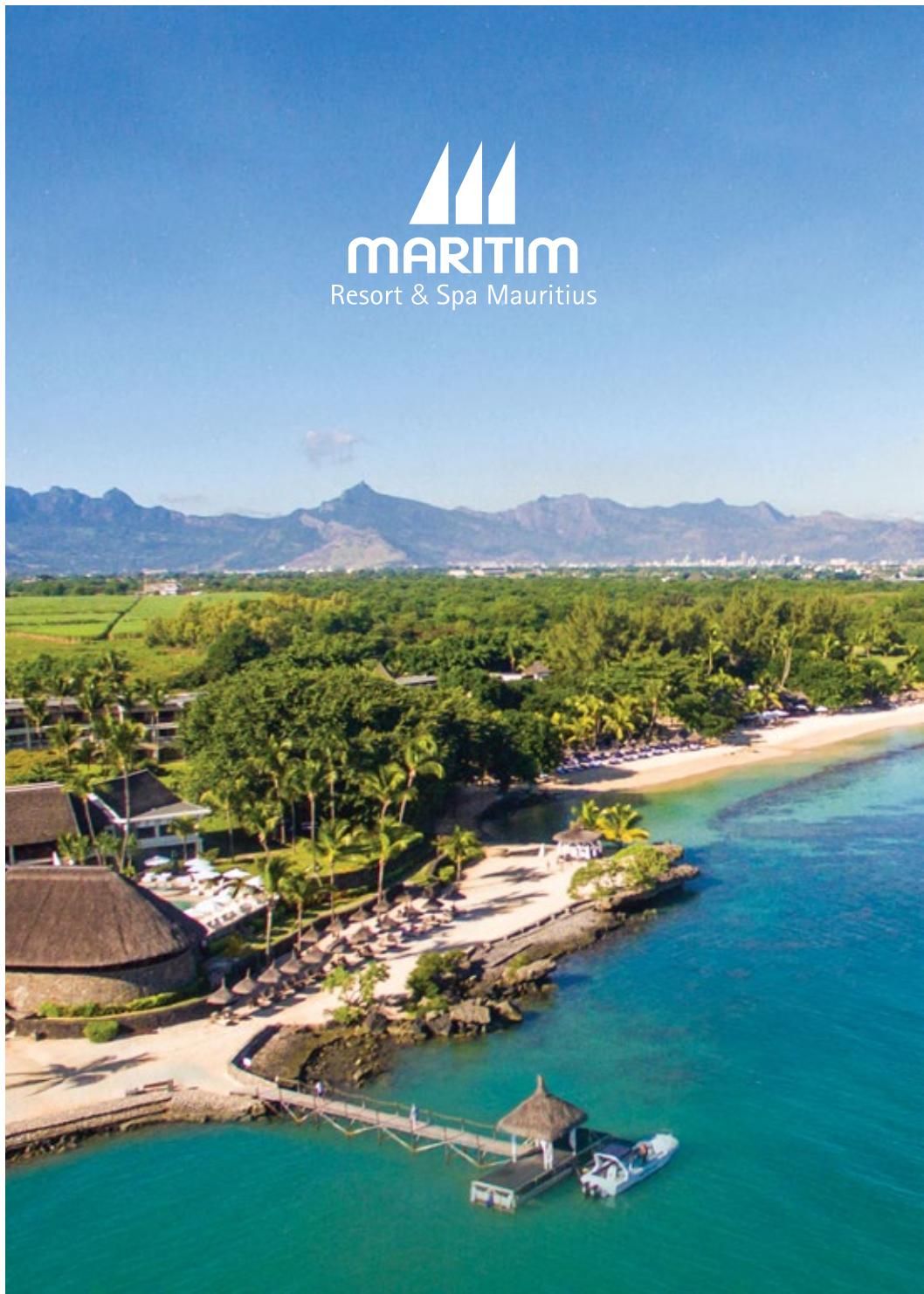




UN
**PARTENARIAT
EXCLUSIF**





Le groupe hôtelier **Maritim** se distingue par une combinaison exceptionnelle de tradition, d'innovation et d'engagement envers la durabilité, offrant à ses clients une expérience inégalée dans le secteur de l'hôtellerie internationale.

Héritage et Expansion Internationale

Fondé en 1969, Maritim a joué un rôle majeur dans le développement de l'industrie hôtelière en Allemagne, s'imposant comme la chaîne la plus réputée du pays. Aujourd'hui, son empreinte s'étend au-delà des frontières allemandes, avec une présence notable dans des destinations prisées telles que l'Île Maurice, l'Égypte, Malte, l'Italie, la Bulgarie, l'Albanie ou encore la Chine...

Engagement envers la Durabilité

Maritim s'engage fermement en faveur de la durabilité environnementale. Lors de ses programmes de rénovation, le groupe privilégie l'utilisation de matériaux durables de haute qualité. Cette attention portée à la qualité est profondément ancrée dans la philosophie de **Maritim**, reflétant une responsabilité écologique et sociale exemplaire.

Excellence du Service

La qualité du service est au cœur des valeurs de **Maritim**. Les clients apprécient l'attention aux détails, la gastronomie exceptionnelle et l'hospitalité chaleureuse offertes dans chaque établissement. Ces standards élevés assurent une expérience client mémorable et fidèle aux attentes des voyageurs les plus exigeants.

En choisissant **Maritim**, les clients s'assurent un séjour alliant confort, élégance et responsabilité environnementale, le tout soutenu par une tradition d'excellence et une présence internationale solide.

Partenariat

Les propriétaires et résidents de **La Réserve Balaclava** bénéficieront d'un cadre de vie en bord de mer avec des prestations cinq étoiles, grâce au partenariat établi avec le **Maritim Resort & Spa Mauritius**.

Cet accord inclut :

- Un service hôtelier de qualité et des standards d'hospitalité élevés directement à **La Réserve Balaclava**.
- Un abonnement exclusif offrant un accès à l'ensemble des installations du **Maritim Resort & Spa Mauritius**.
- Une offre de gestion locative flexible, proposant plusieurs modèles adaptés aux besoins des propriétaires.

« C'est l'équilibre idéal : bénéficier du raffinement et des services d'un hôtel cinq étoiles tout en savourant le confort et l'intimité de sa propre demeure. »



L'objectif est d'apporter des services essentiels, qu'il s'agisse d'accueil ou de gestion, afin de permettre aux propriétaires de profiter pleinement de leur bien tout en déléguant les aspects contraignants de sa gestion.

En parallèle, ce dispositif contribue à préserver la qualité et l'intégrité du bien, assurant ainsi une valorisation durable de l'investissement immobilier.



LA
*Gestion
Locative*

Pool Locatif

À l'île Maurice, les **pools locatifs** sont un mécanisme de gestion locative souvent utilisé dans les résidences hôtelières et les programmes immobiliers destinés aux investisseurs étrangers. Ce système permet aux propriétaires de mutualiser la location de leur bien afin d'optimiser le taux d'occupation et les revenus locatifs.



Sécurité des revenus

Mutualisation qui réduit le risque de périodes creuses.



Gestion simplifiée

L'opérateur s'occupe de tout, du marketing à l'entretien.



Valorisation du bien

Une maintenance régulière garantit la qualité et la pérennité de l'investissement



Régimes fiscaux avantageux

Les revenus peuvent bénéficier d'exonérations partielles



Mutualisation des revenus

- Tous les biens intégrés au pool locatif sont loués sous une gestion centralisée par le **Maritim**
- Les revenus locatifs sont ensuite redistribués entre les propriétaires, généralement au prorata de leur participation dans le pool.
- Cela garantit des revenus plus stables, même si votre bien spécifique n'est pas loué en permanence.

Gestion par le Maritim Resort & Spa Mauritius

- Le **Maritim** s'occupe de la commercialisation, de l'entretien, du ménage, et de la gestion des réservations.
- Cet hotel 5 étoiles, assure des prestations haut de gamme.
- L'objectif est d'optimiser l'occupation grâce à un marketing touristique efficace par le groupe international le **Maritim**.

Répartition des revenus

- Les revenus peuvent être distribués mensuellement, trimestriellement ou encore annuellement.
- Une commission de 50% de gestion est prélevée par l'opérateur.

Accès des propriétaires

- Les propriétaires peuvent utiliser leur bien pour des séjours personnels (souvent un nombre limité de semaines par an).
- En dehors de ces périodes, le bien est mis en location.

LES *Formules*

Formule **FIXE**



Placé en gestion locative toute l'année afin de bénéficier d'un rendement maximal

Le propriétaire bénéficie de 30 jours d'utilisation personnelle gratuits chaque année (petit déjeuner inclus)

Formule **FLEXIBLE**



Partiellement placé en gestion locative

Partiellement utilisé par le propriétaire (maximum de 6 mois d'utilisation)

Formule **LIBRE**



Pas de placement en gestion locative

Habitation en bord de mer toute l'année (Location occasionnelle par l'intermédiaire de l'opérateur si souhaité)



TERMES &
Conditions

	Formule FIXE	Formule FLEXIBLE
Durée du contrat	10 ans renouvelables (négociable)	3 ans renouvelables minimum
Le bien immobilier doit être mis à disposition de l'opérateur	Toute l'année	185 jours par année
Mis à la disposition de l'opérateur pour une période consécutive	/	4 semaines consécutives
Période minimum de préavis pour le renouvellement ou la résiliation du contrat	6 mois	1 an
Période de préavis pour le placement en gestion locative	/	6 mois
Frais de gestion locative	50% du revenu brut	50% du revenu brut
Fond de réserve FF&E (mobiliers, aménagements et équipements)	5% du revenu brut	5% du revenu brut
Fond de réserve pour les rénovations (maintenance et travaux de rénovations mineurs)	5% du revenu brut	5% du revenu brut
Part du revenu distribué aux propriétaires	40% du revenu brut	40% du revenu brut
Dépenses en OS&E (fournitures et équipements opérationnels liés à la gestion locative)	100% Maritim	Maritim pendant la période de location
Autres dépenses d'exploitation	100% Maritim	Maritim pendant la période de location
Paiement des frais de syndic (services et maintenance des espaces communs)	100% Maritim	50% Propriétaire : 50% Maritim
Paiement de l'abonnement à l'hôtel (accès au Maritim Resort & Spa)	100% Maritim	50% Propriétaire : 50% Maritim
Remplacement des items FF&E (mobiliers, aménagements et équipements) et rénovations intérieures dès que nécessaire	100% Maritim	50% Propriétaire : 50% Maritim
Rénovations extérieures dès que nécessaire	Syndic	Syndic
Pack de décoration	Obligatoire	Obligatoire



Revenus

L'opérateur reçoit tous les revenus générés par tous les appartements et penthouses participant à la gestion locative de **La Réserve Balaclava** au cours d'une année donnée. Il les distribue aux propriétaires selon leur « part de revenu unitaire » (coefficients).

La part de revenu unitaire d'un propriétaire particulier est utilisée pour calculer le montant en espèces à verser à ce propriétaire au cours d'une année.

Le retour sur investissement pour chaque propriétaire peut alors être calculé, en fonction de la valeur d'achat de son bien.

Modalités de paiement :

Les propriétaires peuvent choisir de recevoir leurs revenus de location (paiement) en MUR, EUR, USD, ZAR, ou GBP mensuellement, trimestriellement ou annuellement.

Impôt sur le revenu de location :

Les propriétaires seront responsables du règlement de leur impôt sur le revenu locatif actuellement fixé à 15% du revenu locatif net.

Projection

Cette projection est présentée en tant qu'indication réaliste du Retour sur Investissement auquel les propriétaires peuvent s'attendre à long terme. Il s'agit d'une estimation réalisée par le Maritim selon la valeur d'achat du bien et son taux d'occupation annuel.

Il est précisé que ces rendements ne sont pas garantie. Les valeurs affichées correspondent à la part du revenu distribué aux propriétaires (40% du revenue brut).

Hypothèses :

- Tarif de location (par nuit):
 - Appartements: € 555
 - Penthouses: € 750
- Nombre d'unités à La Réserve Balaclava : 36 unités
- Nombre d'unités participant à la gestion locative: 50%

Si les taux d'occupation atteignent les objectifs ci-contre, le Retour sur Investissement par an pour les appartements peuvent être prévu comme suit :

TAUX D'OCCUPATION	REZ-DE-JARDIN VALEUR D'ACHAT 1 100 000 €	1 ^{ER} ÉTAGE VALEUR D'ACHAT 850 000 €	PENTHOUSE VALEUR D'ACHAT 2 150 000 €
Année 1	25%	20 466€	15 814 €
Année 2	50%	50 289 €	38 859 €
Année 3	60%	62 327 €	48 162 €
Année 4	65%	69 357 €	53 594 €
Année 5	65%	71 437 €	55 202 €
Année 6	65%	73 581 €	56 858 €
Année 7	65%	75 996 €	58 724 €
Année 8	65%	78 062 €	60 320 €
Année 9	65%	80 403 €	62 130 €
Année 10	65%	82 816 €	63 994 €

Note 1 :

- La première année présente un taux d'occupation réduit en raison de la nouveauté du projet. Un délai minimal est nécessaire pour mettre en place la communication et développer la notoriété de l'offre.
- De la 4^e à la 10^e année, bien que les taux d'occupation utilisés dans les calculs restent à 65%, c'est l'effet de l'inflation (c'est-à-dire l'augmentation du tarif de vente par nuit) qui entraîne une augmentation annuelle du Retour sur Investissement.
- Si les taux d'occupation atteints diffèrent des projections ci-dessus, les Retour sur Investissement différeront en corrélation.

Note 2 :

- Le taux d'occupation moyen du Maritim Resort and Spa était de 82,5% au cours des 4 années précédant le début de la pandémie de Covid.
- Le taux d'occupation de 2023 a dépassé les résultats de 2019.

Nuités

Les propriétaires ayant opté pour le programme Fixe pourront bénéficier de 30 nuités pour leur propre usage. Les autres conditions pour les programmes Fixe et Flexible sont présentées ci-dessous :

	INCLUS	ADDITIONNELLES
Programmes de gestion locative	Programme Fixe	Programmes Fixe et Flexible
Nombre maximal de nuités	30 nuités	Aucune limite
Préavis pour les réservations	Minimum 2 mois avant les dates de séjour (négociable) Dépendant de la disponibilité	/
Réservations pendant la pleine saison*	Sous réserve de disponibilité	Dépendant de la disponibilité
Utilisation	Famille et amis**	Famille et amis**
Autres conditions	Réservation minimum pour 2 nuités consécutives Aucune revente autorisée	Réservation minimum pour 2 nuités consécutives Aucune revente autorisée
Type de séjour	Petit-déjeuner inclus	/
Autres avantages pendant le séjour	15% de réduction sur les consommations F&B 25% de réduction sur les traitements au Spa	15% de réduction sur les consommations F&B 25% de réduction sur les traitements au Spa

*Pleine saison - Saison des fêtes. Du 22 décembre au 4 janvier de chaque année.

**La liste de la famille et des amis doit être mise à jour et communiquée à l'opérateur tous les ans en Novembre afin d'assurer les réservations ci-dessus.

Mobilier

& FOURNITURES

Le tableau ci-dessous donne un aperçu du Mobilier, Aménagements et Equipements (FF&E) ainsi que des Fournitures et Consommables (OS&E) nécessaires pour la gestion locative :

MOBILIER (fournis par le promoteur / propriétaire)*		FOURNITURES (fournis par le Maritim pendant la période de location)	
Mobilier intégré	Mobilier libre (pack déco)	Literie et équipements standards	Consommable
Armoires de cuisine équipées Îlot de cuisine Four Plaque de cuisson Hotte Micro-ondes Réfrigérateur / Congélateur Lave-vaisselle Lave-linge / Sèche-linge Éviers de cuisine Climatiseurs Robinet et équipements sanitaires Armoires et meubles encastrées Mobilier encastrées	Mobilier de la salle à manger Mobilier du salon Mobilier de la terrasse Mobilier des chambres Matelas Rideaux / stores / Moustiquaires Autres articles de décoration Lampes de table et sur pied Bouilloir Machine à café Grille-pain Fer et planche à repasser Sèche-cheveux	Protège-matelas Couette Housse de couette Oreillers Housse d' oreillers Draps de lit Torchons de cuisine Peignoirs de bain Serviettes de piscine Tapis de toilette Porte-rouleau de cuisine Utensiles de cuisine Verres et couverts Cintres Vape à brancher Cendriers	Shampooing Gel douche Lotion pour le corps Après-shampooing Sels de bain Sac hygiénique Bonnet de douche Savon Papier facial Papier toilette Lime à ongles / Trousse de toilette Kit de couture Cirage de chaussures Chaussons Crayon Bloc Notes

* Programmes Fixe et Flexible : Ces éléments seront entretenus, réparés, et remplacés si besoin par l'opérateur jusqu'à concurrence du montant prélevé pour le fond de réserve FF&E



ACTIVITÉS &
Services

Activités

Maritim Tropical Flower Spa

Blotti au cœur des 25 hectares de jardins paysagers qui entourent l'hôtel, ce spa de plus de 3 500 m² vous propose des pavillons de soins. Il est agrémenté d'un paisible étang et d'une très agréable cascade sous laquelle nous avons créé une zone de détente...

Restaurant

Au total, 7 restaurants et 5 bars veillent à ravir vos papilles pendant votre séjour. Le restaurant gastronomique «Château Mon Désir», situé dans un manoir colonial, le restaurant principal «Belle Vue» ou encore le restaurant de plage «La Marée»...

Golf

Parcours de golf 9 trous (Par 29), dont le trou le plus long mesure 340 mètres, avec mise à disposition de filet de practice, putting green. Des cours de golf sont disponibles ainsi que tout le matériel nécessaire (location de clubs, balles de practice, ...).

Centre équestre

L'hôtel dispose de son propre centre équestre. 9 chevaux et deux poneys vous y attendent. Vous pourrez aussi y voir de petits animaux de la ferme, ainsi que des tortues géantes. Aussi bien pour les débutants que les passionnés d'équitation.

École de plongée (PADI)

Un récif corallien à la riche vie marine encercle l'île Maurice. Il existe des sites tout autour de l'île. Toutefois, les meilleurs se trouvent sur la côte nord, où la mer et les conditions météorologiques sont toujours bonnes. Plus de 21 sites de plongée sont disponibles.

Activités Sportives

Ski nautique, tennis, voile, tir à l'arc, mini-golf (9 parcours), planche à voile, snorkeling, bateau à fond de verre, canoë. Un grand nombre d'autres installations et d'équipements sportifs sont mis à votre disposition.



Services

AUX RÉSIDENTS

Le tableau ci-dessous présente les principaux services d'hospitalité que le Maritim Resort & Spa mettra à disposition des propriétaires et locataires de La Réserve Balaclava.

SERVICES À LA RÉSERVE BALACLAVA	SERVICES AU MARITIM RESORT & SPA	SERVICES À LA CARTE
<ul style="list-style-type: none">Services de ménageServices de conciergerieServices de courrier et de colisServices de téléphonie et d'internetAccès Internet et TV câblée (optionnel)Services d'assistance informatiqueEntretien et aménagement paysagerNettoyage de piscine privéeService de lutte antiparasitaireRéparations et entretien mineursEntretien des climatiseurs et ventilateursNettoyage en profondeur annuelServices check-in et check-out	<ul style="list-style-type: none">Accès à la plage et à la piscineService de serviettesSports nautiques non-motorisésTennis, Tennis de table, Beach VolleyGolf, Mini golf, Croquet, BocciaSalle de sportSpa (accès à la piscine)Kids clubTransport en navette et bateau jusqu'à l'hôtel	<ul style="list-style-type: none">Soins au SpaServices de chef et de majordomeService de chambreService de blanchisserieCourses d'épicerieServices pour animaux de compagniePack cycloniqueEntraîneurs personnels et nutritionnistesOrganisation d'événements

Les services à la carte peuvent également être commandés par les propriétaires pendant leur séjour.



Accès

Les résidents de **La Réserve Balaclava** peuvent accéder aux installations via un abonnement annuel. Retrouvez ci-dessous les détails des tarifs et des prestations :

	ABONNEMENT BASIC	ABONNEMENT PREMIUM
2 adultes	900€	1 200€
4 adultes	1 200€	1 500€
6 adultes	1 500€	1 800€

FORMULE FIXE	FORMULE FLEXIBLE
Abonnement Inclus	50% du prix

ABONNEMENT BASIC	ABONNEMENT PREMIUM
<p>Accès à la plage Access à la piscine Service serviettes Sports nautiques non-motorisés Gym Kids Club Tennis Beach Volley Croquet Tennis de table Mini Golf Boccia Accès piscine du Spa</p>	<p>Golf en illimité Kids Club sous surveillance Accès hamam & sauna du Spa</p>



Syndic

Tous les propriétaires seront membres d'un syndicat commun chargé de l'administration des espaces partagés, en accord avec les règlements et conditions internes. Dans un premier temps, la gestion du syndic sera assurée par le **Maritim** Resort & Spa, opérateur de la Résidence. Afin de garantir une continuité et une gestion harmonisée, il serait judicieux qu'ils poursuivent cette mission. Toutefois, le syndicat commun conserve la possibilité légale de choisir un autre prestataire à l'avenir si nécessaire.

Les principaux services de syndic sont les suivants :

- Nettoyage et entretien des espaces communs
- Aménagement et entretien paysager des espaces communs
- Lutte antiparasitaire et désinfection des espaces communs
- Sécurité 24 heures sur 24
- Entretien des équipements de chauffage d'eau chaude
- Factures d'eau et d'électricité pour les espaces communs
- Maintenance des groupes électrogènes de secours
- Surveillance et entretien du système incendie
- Gestion et entretien des stations de traitement des eaux usées
- Collecte et élimination des déchets
- Services haut débit externes
- Services d'administration du syndicat



Caroline & Aymeric
07 83 17 71 30
contact.8emeciel@gmail.com

8eme-ciel.com