



VENTE

PAR

LA COMPAGNIE "UNICITI LTD"

A

LA COMPAGNIE « ExpressPixel Solutions Limited »

LOT N° 3.17 - OCEANSIDE – THE VILLAGE

Rs. 6,370,000. -

*_*_*_*_*_*_*_*

« SUB TYPE CODE : SOIP01 »

*_*_*_*_*_*_*_*

Maître Thierry d'HOTMAN DE VILLIERS, notaire à l'Ile Maurice, à la résidence de Port-Louis, 4ème Étage, Immeuble Labama, No. 35, Rue Sir William Newton, soussigné, substituant son confrère : *empêché* , **Maître Marie Joseph Jean Pierre MONTOCCHIO**, aussi notaire à l'Ile Maurice, à la résidence de Port-Louis, 4ème Étage, Immeuble Labama, No. 35, Rue Sir William Newton, a reçu le présent acte authentique entre les parties ci-après désignées.

ONT COMPARU :

Monsieur **Moussa Ibrahim RAWAT**, majeur, né le **25/01/1974**, détenteur de l'acte de naissance portant le No. 107/1974 du district des Plaines Wilhems, « *Head of Project* », demeurant à Appartement B2, Le Ravin, Montagne Ory, Moka.

Monsieur **David Emmanuel GOINDEN**, majeur, né le **02/02/1984**, détenteur de l'acte de naissance portant le No. 281/1984 du district des Plaines Wilhems, « *Head of Technical Support* » demeurant au No. 10, Avenue Suffren, Beau Bassin.

Stipulant aux présentes pour, au nom et en leurs qualités de représentants accrédités de la compagnie privée à responsabilité existant en cette Ile sous la dénomination de "UNICITI LTD", (constituée à l'origine sous la dénomination de "MEDINE SMART CITY COMPANY LTD"), suivant acte reçu par Maître Marie Joseph Bernard d'HOTMAN DE VILLIERS, notaire, le 15/04/2016, enregistré au Reg: B201604/000069, dûment incorporée conformément à la loi, suivant certificat délivré par le "Registrar of Companies", le 29/04/2016, détentrice du "Business Registration No. C16138179", d'un « smart city certificate » en date du 06/10/2017, portant la référence OPE/HPD/TRA/7571, relativement à un projet à être effectué en vertu de « *Investment Promotion (Smart City Scheme) Regulation 2015* » délivré par les autorités compétentes et dont le siège est au 4, Uniciti Office Park, Rivière Noire Road, Bambous, 90203.

Messieurs **RAWAT** et **GOINDEN** ès-qualités investis des pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes en vertu d'une résolution écrite des directeurs de ladite compagnie en date du **22/05/2024** et dont un extrait certifié véritable en date du **22/05/2024** est demeuré annexé à un acte en constatant le dépôt reçu par Maître **Marie Joseph Bernard D'HOTMAN DE VILLIERS**, notaire, le **29/05/2024**, enregistré au Reg: **A202406/000069**.

(ci-après appelée «le vendeur»).

Lesquels comparants ès qualités déclarent, par ces présentes, vendre, en obligeant le vendeur à toutes les garanties ordinaires et de droit.

A la compagnie privée incorporée en cette Ile sous la dénomination de « **ExpressPixel Solutions Limited** », le **11/01/2023**, portant le "Company No. C193503", détentrice d'un "Business Registration Number C23193503", et dont le siège est situé à Impasse Paul Château, Vacoas, c/o Monsieur **Nitesh POTHEGADOO**.

Ce pour ladite compagnie accepté par Monsieur **Nitesh POTHEGADOO**, majeur, né le **25/04/1989**, détenteur de l'acte de naissance portant le No. 2252/1989 du district des Plaines Wilhems, « *Technical Manager* », demeurant à Impasse Paul Château, Vacoas.





Monsieur **Nitesh POTHEGADOO** susnommé dont une récente photographie est reproduite ci-contre, est détenteur d'une carte d'Identité Nationale délivrée par le Gouvernement de Maurice, portant le No. **P2504893022522**.

ICI PRÉSENT, stipulant en sa qualité d'un des directeurs de ladite compagnie et comme tel investi des pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes en vertu d'une résolution écrite des directeurs de ladite compagnie en date du **14/05/2025**, et dont un extrait certifié en date du **15/05/2025**, demeure ci-annexée après due mention d'annexe y faite par le notaire soussigné.

OBSERVATION EST ICI FAITE que l'actionnaire de ladite compagnie a – en vertu d'une résolution écrite, en date du **14/05/2025**, et dont un extrait certifié en date du **15/05/2025**, demeure ci-annexée après due mention d'annexe y faite par le notaire soussigné - approuvé la présente acquisition.

(ci-après appelée « l'acquéreur »).

Les engagements souscrits et les déclarations faites par un mandataire ou autre représentant au nom de son mandant ou représenté ou par le représentant d'une personne morale au nom de cette dernière sont indiqués

dans le corps de l'acte comme émanant directement de
ce mandant ou de cette personne morale.

Le bien dont suit la désignation.

DÉSIGNATION

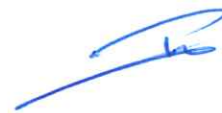
Une portion de terrain de la contenance de **645.92m²**, portant le **PIN 1905201733**, **étant le Lot No. 3.17** du plan général du lotissement dénommé « **OCEANSIDE – THE VILLAGE** » (désigné ci-après « **Lotissement** » ou « **Bloc** »), dont il sera ci-après parlé, située à **Flic en Flac** dans le district de **Rivière Noire**, et bornée d'après un rapport d'arpentage, avec plan figuratif y joint, dressé par Monsieur **Kritanand BALAGHEE**, arpenteur, le **21/03/2025**, enregistré au Reg : **L.S 99/99129366**, comme suit:-

Vers le Nord, par une réserve, longeant un chemin commun de cinq mètres (5.00m) de large en moyenne, sur laquelle la portion de terre présentement décrite aura un droit de passage pour accéder au dit chemin, sur **dix-huit mètres et trente-huit centimètres (18.38m)**.

Vers l'Est, partie par une réserve, longeant un chemin commun de cinq mètres (5.00m) de large en moyenne, et partie par le Lot 3.18, ci-dessous décrit, sur **trente-cinq mètres et quatre centimètres (35.04m)**.

Vers le Sud, par un espace vert (Lot GS 3.1), sur **dix-huit mètres et quarante-huit centimètres (18.48m)**.

Et vers l'Ouest, par le Lot 3.16, ci-dessus décrit, sur **trente-cinq mètres et quatre centimètres (35.04m)**.



Ensemble tout ce qui peut en dépendre et en faire partie sans aucune exception ni réserve et sans plus ample désignation, l'acquéreur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir vus et visités et en être satisfait.

SERVITUDES

En ce qu'il s'agit des servitudes de passage ou autres, grevant ou profitant à la portion de terrain présentement vendue, il est ici renvoyé aux statuts et cahier des charges et servitudes de l'association foncière dénommée « **AFM MEDINE SMART CITY** », enregistrés et transcrits au **TV202412/000400**, dont il est fait référence ci-après.

JOUISSANCE

Au moyen des présentes et à compter de ce jour, l'acquéreur pourra jouir, faire et disposer de ladite portion de terrain, comme bon lui semblera et comme de chose lui appartenant en toute propriété.

NIVEAU ETALON

La hauteur des constructions qui pourraient être érigées sur ladite portion de terrain, sera calculée par rapport au niveau étalon du lot dont les coordonnées figurent au plan figuratif ci-dessus mentionné.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est faite d'abord aux conditions suivantes que l'acquéreur s'oblige à exécuter et accomplir:

1°. Il prendra la portion de terrain vendue dans son état actuel, sans garantie du sol ou du sous-sol. L'acquéreur devra réaliser, à ses frais, une étude de sol en fonction de son projet de construction.

2o. La contenance de la portion de terrain vendue n'est pas garantie, toute différence dans la contenance, en plus ou en moins, fera le profit ou la perte de l'acquéreur, mais sous la condition que cette différence de contenance n'excède pas cinq pour cent (5%).

3o. L'usage de toutes les routes desservant le Lotissement sera commun à tous les acquéreurs, leurs ayants droit et ayants cause, ainsi qu'au vendeur, ses ayants droit et ayants cause.

4o. Il devra à tout moment entretenir convenablement la portion de terrain, ainsi qu'il lui est d'ailleurs fait obligation au Cahier des Charges ci-après relaté.

5o. La vente est, de plus, soumise à toutes les conditions contenues au "Economic Development Board (Smart City Scheme) Regulations" et dont la Section 15 est ci-après reproduite :

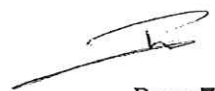
"15. Sale of serviced land for residential purpose

(1) *A smart city company or smart city developer may –*

(a) *Subject to paragraph (1A), sell plots of serviced land for the construction of residential properties to a citizen of Mauritius or member of the Mauritian Diaspora;*

(aa) *subject to paragraph (1A), sell only one plot of serviced land for the construction of a residential property to a non-citizen, provided the transfer is made on or before 30 June 2026;*

(b) *jointly with a non-citizen develop bare land or serviced land and build residential properties thereon;*



- (c) enter into an agreement to sell to, or receive any payment or other consideration from, in respect of any sale of serviced land, after furnishing the Economic Development Board with a bank guarantee equivalent to the estimated value of the infrastructural works to service the plots of land being sold, provided the payments received by the smart city company or smart city developer do not exceed the amount covered by the bank guarantee.*

(1A) No sale of serviced land shall be effected under paragraph (1)(a) and (aa) unless-

- (a) the infrastructural works, including those relating to roads, walls, drains, landscaping and utility services, have been completed in respect of the area of the serviced land;*
- (b) the total area of all plots of serviced land for sale does not exceed 25 per cent of the land area planned for the construction of residential properties;*
- (c) each plot of serviced land for sale does not exceed 2,100 square metres in area; and*
- (d) leisure amenities, as certified by the Economic Development Board, are available.*

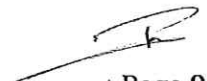
(1B) A person who buys a plot of serviced land under paragraph (1)(a) or (aa) shall –

- (a) *where he is a citizen of Mauritius or member of the Mauritian Diaspora registered under the Mauritian Diaspora Scheme, build a residential property on that plot within 10 years from the date of its acquisition; or*
- (b) *Where he is a non-citizen, build a residential property on that plot within 5 years from the date of its acquisition; and*
- (c) *Build the residential property in accordance with the architectural guidelines issued by the smart city company or smart city developer, as the case may be.*

(2) No plot of serviced land acquired by a citizen of Mauritius or member of the Mauritian Diaspora registered under the Mauritian Diaspora Scheme shall be sold or transferred unless the acquirer of the plot undertakes to complete the construction of the residential property on that plot within 10 years from the date of its first acquisition from the smart city company or smart city developer, as the case may be.

(3) No plot of serviced land acquired by a non-citizen shall be sold or transferred unless construction of the residential property of that plot is completed.

(4) No non-citizen who acquires a plot of serviced land shall be eligible to apply for a residence permit in accordance with regulation 21, unless the construction of a residential property has been completed on that plot within the period referred to in regulation 15(1B)(b).



- (5) *In this regulation –*
- “non-citizen” means a person –*
- (a) *referred to in section 5(1)(g) of the Immigration Act who is issued with a residence permit;*
- (b) *referred to in section 5(1)(h) of the Immigration Act who is issued with an occupation permit; or*
- who is granted the status of a permanent resident under section 5A of Immigration Act.”*

ET, EN OUTRE, sous la condition expresse et essentielle du respect de toutes les modalités, charges et servitudes énumérées au cahier des charge ci-après énoncé.

Ces modalités, charges et servitudes ont été élaborées pour assurer le bon fonctionnement du Lotissement.

L'ensemble de ces stipulations constitue la loi des parties et l'acquéreur s'engage et s'oblige, et engage et oblige ses ayants droit et ayants cause après lui, à s'y conformer strictement.

Aucune tolérance ne deviendra un droit acquis.

NOTA:-

Le Lotissement « **OCEANSIDE – THE VILLAGE** », duquel la portion de terrain présentement vendue fait partie, est grevé de charges et servitudes générales et particulières contenues en un cahier des charges et les propriétaires de lots dans le Lotissement sont de plein droit regroupés dans une association foncière dénommée « **AFB** »

OCEANSIDE - THE VILLAGE»; lesquels cahier des charges et statuts d'association foncière sont contenus en un acte reçu par Me. **Marie Joseph Bernard d'HOTMAN DE VILLIERS**, notaire, le **07/04/2025**, enregistré et transcrit au **TV202504/000666**.

SMART CITY

Le Lotissement fait partie d'un plus grand ensemble immobilier en voie de développement et dénommé **MEDINE SMART CITY**.

NOTA: Il est ici fait observer que partie dudit ensemble immobilier est développé sous le régime « SMART CITY » établi par le « Ecomomic Development Board (Smart City Scheme) Regulations 2015 ». Le Lotissement étant sous le régime « SMART CITY », la portion de terrain présentement vendue est donc assujettie auxdits « *regulations* ».

Le Lotissement est donc soumis aux règles propres au fonctionnement dudit ensemble immobilier dénommé «**MEDINE SMART CITY**», dont le périmètre est régi par un cahier des charges et les propriétaires dans ce périmètre regroupés au sein d'une association foncière dénommée « **AFM MEDINE SMART CITY** » ; ledit cahier des charges et les statuts de ladite association foncière sont contenus en un acte reçu par Me. **Marie Joseph Bernard d'HOTMAN DE VILLIERS**, notaire, le **27/11/2024**, enregistré et transcrit au **TV202412/000400**.

Le périmètre de ladite association foncière est divisé en plusieurs quartiers, dont celui dénommé «**OCEANSIDE**», duquel fait partie ledit Lotissement. Lequel



quartier est lui-même régi par un cahier des charges et les propriétaires dans ce périmètre regroupés au sein d'une association foncière dénommée «**AFQ OCEANSIDE**» ; ledit cahier des charges et les statuts de ladite association foncière sont contenus en un acte reçu par Me. **Marie Joseph Bernard d'HOTMAN DE VILLIERS**, notaire, le 27/11/2024, enregistré et transcrit au **TV202412/000394**.

L'acquéreur déclare avoir pris connaissance des susdits cahiers des charges et des statuts des associations foncières dénommées «**AFM MEDINE SMART CITY**», «**AFQ OCEANSIDE**» et «**AFB OCEANSIDE – THE VILLAGE**», ainsi que le prévoit l'Article 664-120 du Code Civil Mauricien, et qu'il s'engage et s'oblige à s'y conformer, dans leur intégralité, sans réserve aucune.

PROPRIÉTÉ

La portion de terrain ci-dessus décrite et présentement vendue est distraite, ainsi que le déclare le vendeur et qu'il appert, de plus, du rapport d'arpentage sus relaté de Monsieur **Kritanand BALAGHEE**, arpenteur, d'une portion de terrain de la contenance de **105,733.29m²**, faisant elle-même partie d'une portion de terrain de la contenance de **1,876,751.46m²**, trouvée depuis être de la contenance de **1,877,894.31 m²**.

Le vendeur est propriétaire de ladite portion de terrain de la contenance originaire, d'après titre, de **1,876,751.46m²** (dénommée 'Portion No. 1'), mais trouvée être, en réalité, d'après le rapport de Monsieur **Kritanand BALAGHEE**, arpenteur, d'une contenance de **1,877,894.31m²**, [excluant (1) la superficie de la Rivière des Galets, (2) le canal Magenta et ses réserves et (3) un segment de l'ancienne

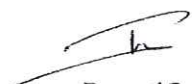
ligne de chemin de fer du Gouvernement faisant partie d'un terrain d'une contenance originaire de 28,627 mètres carrés (dénommée 'Portion No. 6'), appartenant au vendeur, suivant titre transcrit au TV202010/001955], au moyen de l'acquisition qu'il en a faite, en même temps que d'autres biens, de la compagnie «MEDINE LIMITED», suivant contrat dressé par Maître **MARIE JOSEPH JEAN PIERRE MONTOCCHIO**, notaire, le **25/08/2017**, enregistré et transcrit au **TV201709/000068**.

Cette acquisition a eu lieu pour et moyennant le prix principal et total de TROIS MILLIARDS SEPT CENT SOIXANTE QUINZE MILLIONS QUATRE CENT DIX MILLE ROUPIES – Rs 3,775,410,000 –, excluant la taxe sur la valeur ajoutée, dont la libération intégrale résulte tant du sus dit contrat que d'un acte de quittance reçu par Me **Marie Joseph Bernard d'Hotman de Villiers**, notaire, le **31/01/2019**, enregistré au Reg **B201902/000014**.

OBSERVATION EST ICI FAITE que le sus dit contrat transcrit au **TV201709/000068** a fait l'objet d'une rectification suivant acte reçu par Me. **Marie Joseph Bernard d'Hotman de Villiers**, notaire, les **27/09 & 02/10/2017**, enregistré et transcrit au **TV201710/000563**.

PROPRIÉTÉ ANTERIEURE

1. La portion de terrain de la contenance de **1,876,751.46 m²** a été distraite du solde d'un terrain de la contenance originaire de **2,072 arpents** environ (Domaines Médine, La Mecque, Azie et Osserre) dont la compagnie «MEDINE LIMITED» est propriétaire au moyen de l'acquisition qu'elle en a faite, en même temps que d'autres biens, de «The Credit Foncier of Mauritius Limited», suivant contrat



dressé par Maître Louis Koenig, ancien notaire, le 20/03/1911, enregistré au Reg: C 153 No.1797 et transcrit au TV286/143, avec inscription prise d'Office au Vol: 464 No.247.

Cette acquisition a eu lieu pour et moyennant le prix principal de SIX CENT MILLE ROUPIES dont la libération intégrale résulte tant dudit contrat que de trois actes de quittance, savoir :

Le premier, reçu par Me. Louis Koenig, ancien notaire, le 18/08/1915, enregistré au Reg. M.L.13 No.3205 ;

Le second, reçu par Me. Louis Koenig, ancien notaire, les 28 & 31/10/1932, enregistré au Reg. M.L.19 No.650 ; et

Le troisième, reçu par Me. Roger Lacoste, ancien notaire, les 8 & 11/06/1932, enregistré au Reg. M.L.21 No.15.

Observation est ici faite que la distraction de ladite portion de terrain de la contenance de **1,876,751.46 m²** a été approuvée par «THE DISTRICT COUNCIL OF BLACK RIVER», pour les besoins d'un projet de «Smart City», ainsi que le constate un «Building & Land Use Permit» émanant dudit conseil de district, en date du 20/07/2017, portant la référence MORC/0021/2017. Lequel permis, ainsi que le plan l'accompagnant, demeurent annexés au contrat ci-dessus relaté, transcrit au **TV201709/000068**.

Pour connaître la série des autres propriétaires antérieurs de la susdite portion de terrain ci-dessus décrite et

présentement vendue, il est, du
consentement des parties, référé aux actes
ci-dessus relatés.

PERMIS

1. Le "Economic Development Board" a, suivant une lettre en date du 23/11/2020, portant la Référence: OPE/HPD/TRA 13332, confirmé n'avoir aucune objection, conformément à la section 7.5.1. des « Smart City Guidelines », au projet de lotissement d'une portion de terrain de 279,463.76 m² en 272 lots résidentiels (le Bloc fait partie de ce projet ainsi que le déclare le vendeur); à laquelle lettre il a été stipulé ce qui suit :-

2. The Economic Development Board (EDB) has no objection that Uniciti Ltd or any of its subsidiaries registered as a smart city developer, hereafter referred as "the company", engage in the parcelling of the above-mentioned portion of land of 66A21p (279,463.76 m²) into 272 residential lots ranging between 350 m² and 1300 m² and 1 commercial lot of an extent of 2,479 m², as delineated in the subdivision plan drawn by the land surveyor, dated 11 November 2020, subject to Uniciti Ltd submitting the following documents:

a. Title deed, in case the project is being developed by a smart city developer;

b. a copy of the Land Conversion Permit issued by the Ministry of Agro Industry and Food Security;



c. a copy of the EIA licence issued by the Ministry of Environment, Solid Waste Management and Climate Change;

d. a copy of the Building and Land Use Permit for infrastructure works issued by the District Council of Black River together with the final layout and subdivision plans.

3. The company shall abide by the following conditions:

a. No development shall be carried out on site without a Building and Land Use Permit for provision of infrastructural works issued by the District Council of Black River;

b. The proposed development shall conform to the Planning Policy Guidance in terms of design quality, plot coverage, building setbacks, road widths, provision of footpaths and parking spaces among others;

c. Approval shall be sought from the Road Development Authority prior to any construction and connection to existing roads. Road safety measures shall be implemented in consultation with the Traffic Management and Road Safety Unit with respect to visibility splays and road safety;

d. All conditions of relevant authorities shall be scrupulously observed;

e. In order to provide for a harmonious development throughout the project, a cahier des charges as required under article 664-120 of the Code Civil Mauricien and architectural guidelines shall be established for the proper development of land on the lots;

f. The furnishing, maintenance and upkeeping of all green spaces within the development shall remain under the care of Unicity Ltd and thereafter the Association Foncière established under article 664-123 of the Code Civil Mauricien; and

g. The road infrastructure, storm water and roadside drainage, street lighting network including payment of electricity bills as well as the up keeping and maintenance of green spaces and provision of scavenging services of the development will be under the care and responsibility of the Association Foncière.

4. The company will moreover be required to comply with the following requirements, pursuant to regulation 15 of the Economic Development Board (Smart City Scheme) Regulations 2015, prior to signature of deeds of sale for plots of serviced land for the construction of residential properties:

a. the infrastructural works, including those relating to roads, walls, drains, landscaping and utility services, have to be completed in respect of the area of the serviced land;

b. the leisure amenities (football ground and kid's playground) are operational.

5. In addition, the company shall furnish EDB with a bank guarantee equivalent to the estimated value of the infrastructural works to service the plots of land being sold, provided the payments received by the company do not exceed the amount covered by the bank guarantee if



it intends to enter into an agreement to sell to, or receive any payment or other consideration from, a prospective buyer in respect of any sale of serviced land. Any funds received from prospective buyers under an agreement to sell, where a bank guarantee is not furnished, shall be deposited in an escrow account managed by a commercial bank or a Notary Public.

6. EDB shall be informed of completion of all works on site. No deeds of sale shall be signed in respect of the plots of serviced land unless the EDB, after consultation with the SCS Technical Committee, has confirmed the completion of infrastructural works, as provided for in regulation 15(1A)(a) of the Economic Development Board (Smart City Scheme) Regulations 2015.

7. Unicity Ltd shall identify areas of land to set aside for special planning and development measures, including any programmes of land readjustment that are likely to make a positive contribution to the advancement of the economic and social development of the area.

8. The conditions set forth in this letter shall be included in the presale agreements.

2. Le "Economic Development Board" a, suivant une lettre en date du 29/04/2021, portant la Référence: OPE/HPD/TRA/13972, déclaré modifier le paragraphe 2. de la sus dite lettre en date du 23/11/2020 afin que cette lettre s'applique au...« *parcelling of the above mentioned portion of land of 286,863.75 m2*

into 272 residential lots ranging between 350 m2 to 1,524 m2 and 1 commercial lot of an extent of 2,479 m2."

3. Le "Ministry of Agro Industry and Food Security" a émis, au nom du vendeur, deux permis de conversion relativement aux terrains desquels sont issus le terrain constituant le Bloc :

i) le premier, en date du 22/01/2021, portant la référence MAC/17489/85/1065.151 ;

ii) et le deuxième, en date du 22/01/2021, portant la référence MAC/17489/85/1065.154.

Une copie de chacun des sus dits lettres et permis demeure annexée à un acte en constatant le dépôt reçu par Me. Marie Joseph Bernard d'HOTMAN DE VILLIERS, notaire, le 02/06/2021, enregistré A202106/000232.

4. Le « Ministry of Environment, Solid Waste Management and Climate Change » a émis une « EIA LICENCE » au nom du vendeur le 30/08/2021 sous la référence ENV/ESDD/EIA/2020/21, relativement, notamment au Bloc, ainsi que le déclare le vendeur. A ce permis, il a été stipulé ce qui est littéralement transcrit :

9. The Syndic shall be responsible for the regular maintenance of the drainage infrastructure.

14. Each residential plot shall be provided with its own mini wastewater treatment plant (mini - STP) for treatment of domestic wastewater. All mini - STP shall be fully underground, enclosed and equipped with odour control



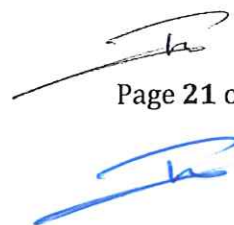
devices so as not give rise to noise and odour nuisances. The setbacks of the individual mini – STP from any buildings and site boundary shall be a least 2m. The mini – STP shall be designed and constructed pursuant to the specialist consultants' and suppliers' recommendations. Detailed design report for the mini – STP shall be submitted to the Wastewater Management Authority (WMA) for approval before construction, pursuant to the "Guidelines for obtaining a clearance from WMA for a Building and land Use Permit (BLUP) application". No vehicular loadings shall be allowed on the mini – STPs and hence, they shall not be located on parking spaces or drive ways.

- 15. The treatment effluent that emanates from the individual mini – STP shall meet the discharge norms set for irrigation under the Environment Protection (Standards of effluent for use in irrigation) Regulations 2003 and shall be used for irrigation of green spaces only, but not for edible crops and fruits trees. Disinfection shall be carried out prior to reuse of treated effluent for irrigation. The potential buyers shall ensure, for irrigation purposes, the availability of adequate green spaces, within their respective plots, based on an application rate of about 10L/m²/day. No untreated wastewater shall be discharged to the environment. Future owners shall ensure that the removal of oil and grease and*

the operation and maintenance of the mini – STP are carried out by specialist firm(s) and shall enter into an operation and maintenance contract with the specialist firm(s).

16. *The Wastewater Management Authority shall, at no time, be responsible for any malfunction or other nuisances associated with the operation and maintenance of the mini – STPs. In case of breakdown of a mini – STP, its primary tank shall be used as a retention tank and the effluent shall be pumped and carted away to Roche Bois Pumping Station by an approved wastewater carrier, to the satisfaction of the WMA. Future owners shall make necessary arrangements at their own costs to ensure that, every year, or if required at a higher frequency, the mini – STP is desludged by private registered wastewater carrier(s) and the sludge is carted away to a WMA approved wastewater disposal site. Analysis of the treated effluent from mini – STP shall be effected by an accredited laboratory, records thereof maintained and the results shall be submitted to WMA as and when required.*

20. *During the operational phase, the Syndic shall ensure that recyclable wastes are sorted out and sent to registered recyclers. The Syndic shall also ensure that green and biodegradable wastes are composted and non – recyclable*



wastes are disposed at the Mare Chicose Sanitary Landfill to the satisfaction of the District Council of Black River.

26. All electric motors such as pumps, compressors, generators, and other noise generating equipment shall be housed in noise attenuating structures so that noise generated therefrom shall be within permissible limits as per Environment Protection (Environmental Standards for Noise) Regulations 1997.

27. The eventual owners of the lots shall thereafter properly maintain the acquired lots until the time of any development thereon.

28. Conditions No 9, 14, 15, 16, 20, 26 and 27 shall be included in the Title Deed of each owner and any Deeds in Succession for the residential lots and Conditions No 9, 17, 20, 26 and 27 in the Title Deed of each owner and any Deeds in Succession for the commercial lot.

5. Le "Economic Development Board" a, suivant une lettre en date du 25/05/2022, portant la Référence: OPE/HPD/TRA/15825, pris note de l'obtention de divers permis et du fait que le projet serait développé en trois phases.

Une copie de chacune des sus dites licence et lettre demeure annexée à un acte en constatant le dépôt reçu par Me Marie Joseph Bernard d'HOTMAN DE VILLIERS, notaire, le 27/10/2023, enregistré au Reg: A202310/001039.

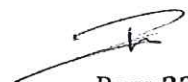
6. Le "Economic Development Board" a, suivant une lettre en date du 23/01/2025, portant la Référence: EDB/HPD/SWU/22810, pris note de l'achèvement des travaux d'infrastructures relatifs au Bloc, conformément aux dispositions de la Section 15 (1A) (a) du « *Economic Development Board (Smart City) Regulations* ».

7. La division de ladite portion de terrain de la contenance de **105,733.29 m²** en **107** lots, incluant **95** lots à usage résidentiel, **1** lot à usage commercial et **11** lots étant des espaces verts, a été approuvée par «THE DISTRICT COUNCIL OF BLACK RIVER», ainsi qu'il appert d'une copie électronique du "Building & Land Use Permit" délivré par ledit conseil de district le **11/03/2025**, portant la référence :BLP2-BRDC-2025-146.

Au dit "Building & Land Use Permit" il a été stipulé les conditions suivantes :

Special Conditions:

1. *ALL THE CONDITIONS OR RECOMMENDATIONS CONTAINED IN THE EIA LICENCE (REFERENCE ENV/ESDD/EIA/2020/21) DATED 30 AUGUST 2021 ISSUED BY THE MINISTRY OF ENVIRONMENT, SOLID WASTE MANAGEMENT AND CLIMATE CHANGE TO BE COMPLIED WITH.*
2. *ALL THE CONDITIONS AND REQUIREMENTS CONTAINED IN THE LETTER (LDA/MEDIN/SMART/CITY V.3) DATED 10 FEBRUARY 2025 ISSUED BY THE LAND DRAINAGE AUTHORITY MUST BE COMPLIED WITH.*
3. *ALL THE CONDITIONS AND REQUIREMENTS CONTAINED IN THE LAND CONVERSION PERMITS (PERMIT NO: 4207 & 4208) ISSUED BY THE MINISTRY OF AGRO INDUSTRY AND FOOD SECURITY ON 25 JANUARY 2021 MUST BE COMPLIED WITH.*



CONDITIONS TO BE OBSERVED:

1. *The validity of this permit is subject to interpretation of (a) Code Napoleon (b) Section 3 of the Morcellement Act 1990 as subsequently amended) and (c) any other enactment governing succession.*
2. *Subject to (1) above, the development hereby permitted shall be carried out in accordance with the approved plans.*
3. *The Council shall not be responsible to undertake any infrastructural works incidental to development hereby permitted. The term "infrastructural works" includes works relating to the construction of roads, drains and supply of water, electricity as well as facilities for street lighting and sewerage disposal.*
4. *A subsequent Building and Land Use Permit shall be obtained for all developments involving construction of any building thereon.*
5. *The Council does not bind itself to approve the construction of any structure including building thereon unless prescribed standards are met.*
6. *The Council reserves the right to cancel the Permit without any indemnity whatsoever for breach of any conditions.*
7. *No construction shall take place on the road reserve shown on the approved plans.*
8. *A Parcel Identification Number (PIN) is required in respect of each of the proposed subdivided lots or excised lots prior to drawing of deeds.*

IMPORTANT NOTICE

1 *The above conditions shall be included in the deed of sale.*

Une copie de chacun des lettre et permis mentionnés aux paragraphes 6 et 7 ci-dessus demeure annexée au sus dit acte reçu par Me. Marie Joseph Bernard d'HOTMAN DE VILLIERS, notaire, le **07/04/2025**, enregistré et transcrit au **TV202504/000666** contenant les statuts et le cahier des charges du Bloc.

PRIX

La présente vente est faite aux charges ordinaires et de droit.

Et, en outre, pour et moyennant le prix principal de **SIX MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE DIX MILLE ROUPIES – Rs. 6,370,000** - que le vendeur déclare et reconnaît avoir reçu et touché de l'acquéreur à travers la comptabilité du notaire soussigné, savoir :

QUATRE MILLIONS CENT QUARANTE MILLE CINQ CENTS ROUPIES – Rs. 4,140,500 - dès avant ces présentes ; et

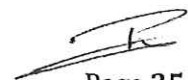
DEUX MILLIONS DEUX CENT VINGT NEUF MILLE CINQ CENTS ROUPIES – Rs. 2,229,500 - à l'instant même.

DONT QUITTANCE

Reconnaissent les parties avoir été averties par le notaire soussigné des dispositions, savoir :-

1o. de la Section 20 (1) de "The Notaries Act" :

En conséquence, les dites parties déclarent au notaire soussigné, savoir :-



- (i) Que le prix sus fixé représente la valeur actuelle et réelle de la portion de terrain ci-dessus décrite et présentement vendue ;
- (ii) Que le paiement de la totalité du susdit prix s'est fait à travers la comptabilité dudit notaire.

Et 2o. de la Section 41(4) du "Registration Duty Act" et l'acquéreur déclare:-

- a) qu'il n'est pas un non citoyen (*«non citizen»*) au sens du «Non-Citizen (Property Restriction) Act», attendu que ses actionnaires sont des citoyens mauriciens conformément audit "Act" ; et
- b) que le «ultimate beneficial owner» du bien faisant l'objet de la présente vente n'est autre que l'acquéreur lui-même et qu'en conséquence, il ne détient pas la dite portion de terrain pour le compte et/ou au bénéfice d'un non citoyen (*«non-citizen»*).

CERTIFICAT D'ADMINISTRATEUR

Le vendeur déclare que l'administrateur de l'« **AFM MEDINE SMART CITY** » est la compagnie « **UNICITI MANAGEMENT SERVICES CO LTD** » et que toutes sommes dues envers lesdites associations « **AFB OCEANSIDE – THE VILLAGE** », « **AFQ OCEANSIDE** » et « **AFM MEDINE SMART CITY** », relativement au lot présentement vendu, au **30/06/2025** ont été acquittées, ainsi qu'il appert d'un certificat en date du **26/03/2025**, émanant dudit administrateur qui demeure annexé à un acte en constatant le dépôt reçu par Me. **Marie Joseph Bernard d'HOTMAN DE VILLIERS**, notaire, le **28/03/2025**, enregistré au Reg: **A202504/000107**.

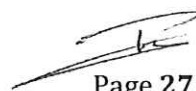
SITUATION HYPOTHÉCAIRE

Déclare le vendeur:-

1°. Que la portion de terrain ci-dessus décrite et présentement vendue n'est pas louée à bail, n'est sous le coup d'aucune saisie et n'est grevée d'aucune inscription d'hypothèque légale, d'hypothèque conventionnelle, ou de privilège, ni d'aucune sûreté fixe, mais est grevé de diverses inscriptions de sûreté flottante dont il n'y pas lieu de s'occuper ici, attendu que les sûretés flottantes n'ont pas droit de suite conformément aux dispositions des Articles 2209-38 et 2209-39 du Code Civil ;

2o. Que ladite portion de terrain est située à plus de 81.21 m de la mer à marée haute et qu'elle est vague et inoccupée.

Le Registrar General et le Conservateur des Hypothèques sont requis de procéder à la transcription des présentes conformément



aux dispositions du «Transcriptions &
Mortgages Act».

DONT ACTE

Pour l'exécution duquel, il est fait élection de domicile savoir :-

Pour l'acquéreur, en son susdit siège; et

Pour le vendeur, en son susdit siège.

Fait et Passé en Minute à l'île Maurice, au Port Louis en l'Étude du notaire
soussigné.

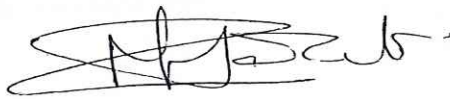
Les vingt-neuf mai, seize et dix-huit juin deux
mille vingt-cinq (29/05, 16 et 18/06/2025)

Le notaire soussigné a donné lecture des présentes aux parties ès qualités
respectives et a déclaré s'être conformé aux dispositions de la Section 14 (1)
paragraphe (a) à (e) de "The Notaries' Act" et de la Section 39(3) du «Land (Duties
and Taxes) Act»; et à sa requête, les parties ès qualités respectives et lui-même ont
alors signé le présent acte.

Cet acte comprenant :

- Page(s) : vingt-neuf.
- Lettre(s) nulle(s) : Néant.
- Blanc(s) barré(s) : Un.

- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) : Néant.
- Chiffre(s) nul(s) : Néant.
- Mot(s) rayé(s) nul(s) : Néant.
- Renvoi(s) : Néant.
- Annexe(s): Trois



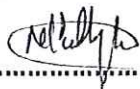
.....

Moussa Ibrahim RAWAT



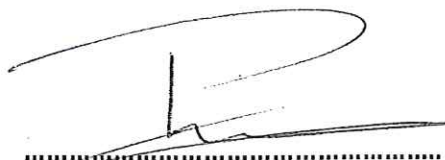
.....

David Emmanuel GOINDEN



.....

Nitesh POTHEGADOO



.....

Me. Thierry d'HOTMAN DE VILLIERS

ExpressPixel Solutions Limited

("The Company")

EXTRACT OF WRITTEN RESOLUTION SIGNED ON 14TH MAY 2025 IN LIEU OF HOLDING A MEETING OF THE BOARD OF DIRECTORS OF THE COMPANY

"We, the undersigned, being the Directors of the Company, hereby **UNANIMOUSLY**:

ACQUISITION OF LAND

RECALL having signed a directors' written resolution for the acquisition of a portion of land, namely Lot 3.17, from Medine Limited for a total consideration of MUR 6,370,000.00 on the 13th November 2023.

NOTE THAT there has been an error in the directors' written resolution and that extent of the land should have read 645.92 m² instead of 646 m².

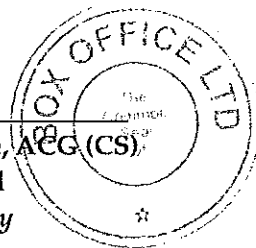
RESOLVE THAT the acquisition from Medine Limited of a portion of land, namely Lot 3.17, of an extend of 645.92m², for a total consideration of MUR 6,370,000.00 be ratified and approved.

RESOLVE THAT Mr Nitesh POTHGADOO acting solely be and is hereby authorised to enter, make, sign, execute, perform and do all such deeds, agreements necessary for the aforesaid proceeds of acquisition and do all that shall be deemed necessary and conducive in connection therewith on behalf of the Company."

CERTIFIED TRUE EXTRACT

Dated this 15th May 2025


Mrs. Sophie Gellé, ACG (CS)
For Box Office Ltd
Company Secretary



DEMEURE ANNEXE A UN ACTE
REÇU PAR LE NOTAIRE SOUSSIGNE
LES 29/05, 16 et 18/06/2025


NOTAIRE

ExpressPixel Solutions Limited

("The Company")

EXTRACT OF WRITTEN RESOLUTION SIGNED ON 14TH MAY 2025 IN LIEU OF HOLDING A SPECIAL MEETING OF THE SHAREHOLDERS OF THE COMPANY

"We, the undersigned, being the shareholders of the Company, hereby UNANIMOUSLY:

SPECIAL RESOLUTION – ACQUISITION OF LAND - MAJOR TRANSACTION

RECALL having signed a shareholders' written resolution for the acquisition of Lot 3.17 from Medine Limited for a total consideration of MUR 6,370,000.00 on the 13th November 2023.

NOTE THAT there has been an error in the shareholders' written resolution and that extent of the land should have read 645.92 m² instead of 646 m².

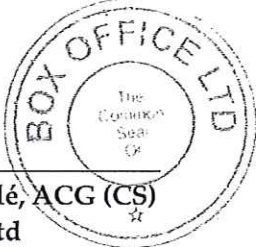
RESOLVE TO authorize the Board to proceed with the ratification and approval of the acquisition of a portion of land from Medine Limited of an extent of 645.92m² being the Lot No. 3.17, for a consideration of MUR 6,370,000.00.

RESOLVE THAT the aforesaid transaction being a major transaction for the Company be hereby APPROVED as a special resolution."

CERTIFIED TRUE EXTRACT

Dated this 15th May 2025


Mrs. Sophie Gellé, ACG (CS)
For Box Office Ltd
Company Secretary



DEMEURE ANNEXE A UN ACTE
REÇU PAR LE NOTAIRE SOUSSIGNE
LES 29/05, 16 et 18/06 2025


NOTAIRE

**REPUBLIQUE DE MAURICE 2025****Rapport d'arpentage**

EXTRAIT de mon rapport en date du 21 Mars 2025 dûment enregistré au **Reg.LS 99/99129366**, fait à la requête de la compagnie **"UNICITI LIMITED"** contenant descriptions de cent sept **(107)** portions de terre, incluant quatre-vingt-quinze (95), pour besoins résidentiels, onze (11) pour des espaces verts, et un (1) lot pour besoin commerciale, faite sous les dispositions de l'Economic Development Board' (Smart City Scheme) Regulations 2015, GN 128 de 2015, sise au quartier de Rivière Noire, lieu dit **"Flic-en-Flac"**.

Ces cent sept **(107)** portions de terre, chemins et réserves des chemins compris, font ensemble un terrain d'une superficie de cent cinq mille sept cent trente-trois mètres carrés et vingt-neuf centièmes de mètre carré **(105,733.29m²)**, formant partie, après plusieurs distractions, de tous ce qui reste d'une portion de terrain contenance originaire de 1, 876,751.46m² (Portion No.1), mais en réalité, d'une contenance calculée de 1, 877,894.31m², appartenant à la compagnie **"Uniciti Ltd."** suivant titres enregistrés et transcrits aux **TV201709/000068** et **TV201710/000563**.

Cette subdivision a été approuvée par le **"Conseil de District de Rivière Noire"** suivant un 'Building & Land Use Permit' en date du 11 Mars 2025 portant la référence BLP2-BRDC-2025-146.

Des 'PIN codes' ont été attribués pour chacune des portions de terre suivant un certificat émis par le 'Cadastral Unit' du Ministère du Logement et de Planification de Terres en date du 20/03/2025 portant la référence PCR 3305/2025.

L'accès de ces portions de terre au **'Anna Branch Road'** se fera sur une bande de terre de vingt mètres et cinquante centimètres (20.50m) de large, (teint en magenta sur le plan du site), sur laquelle une route commune goudronnée de sept mètres (7.00m) de large a été aménagée, se trouvant sur le surplus du terrain de la contenance de 1,877,894.31m², aussi bien que sur une réserve, (teint en orange sur

le plan du site, comme décrit au rapport d'arpentage enregistré au LS 99/99064468), longeant 'Anna Branch Road' pour aboutir au dit 'Anna Branch Road'.

IL EST EXTRAIT CE QUI SUIT :-

La dix-septième portion-LOT No.3.17:- (PIN 1905201733), étant un lot résidentiel, de la contenance de **SIX CENT QUARANTE-CINQ MÈTRES CARRÉS ET QUATRE-VINGT-DOUZE CENTIÈMES DE MÈTRE CARRÉ (645.92m²)**, est bornée comme suit :-

Vers le Nord, par une réserve, longeant un chemin commun de cinq mètres (5.00m) de large en moyenne, sur laquelle la portion de terre présentement décrite aura un droit de passage pour accéder au dit chemin, sur **dix-huit mètres et trente-huit centimètres (18.38m)**.

Vers l'Est, partie par une réserve, longeant un chemin commun de cinq mètres (5.00m) de large en moyenne, et partie par le Lot 3.18, ci-dessous décrite, sur **trente-cinq mètres et quatre centimètres (35.04m)**.

Vers le Sud, par un espace vert (Lot GS 3.1), sur **dix-huit mètres et quarante-huit centimètres (18.48m)**.

Et vers l'Ouest, par le Lot 3.16, ci-dessus décrite, sur **trente-cinq mètres et quatre centimètres (35.04m)**.

Le tout comme plus amplement décrit au plan ci-joint.

POUR COPIE CONFORME A L'ORIGINALE.

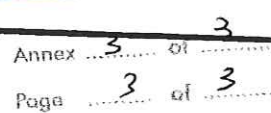


Arpenteur

Pour **Garnet Property Solutions Ltd**

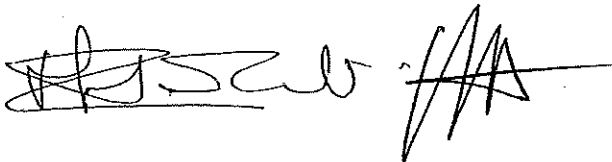


Annex 3 of 3
Page 2 of 3

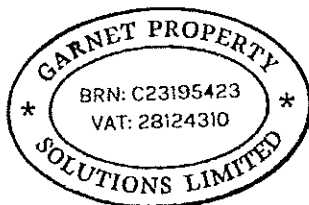


REPUBLIC OF MAURITIUS 2025**SITE PLAN****THE REGISTRATION DUTY ACT****SECTION 49 OF 1991**

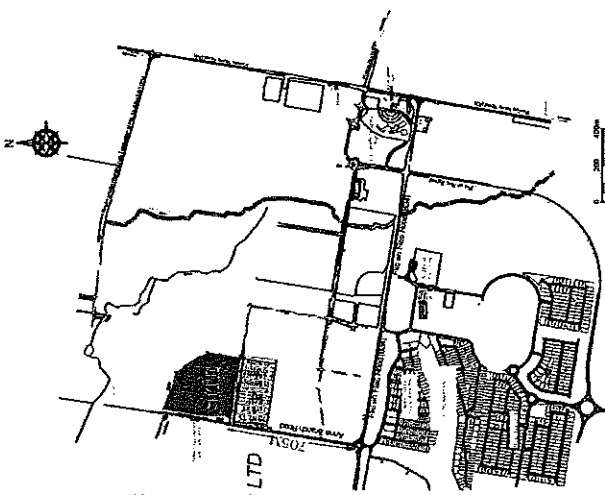
This is to certify that I, Kritanand BALAGHEE, Land Surveyor, have been at Anna Branch Road, Flic-en-Flac, in the district of Black River, to draw up a site plan of a portion of land, bearing PIN **1905201733** (PCR 3305/2025), of the extent of **645.92m²**, being Lot No. **3.17** of the subdivision, named "OCEANSIDE-THE VILLAGE-Phase 1", registered in LS 99/99129366, belonging to the company "UNICITI Ltd" as per title deed transcribed in **TV201709/000068** and **TV201710/000563**, and which "Express Pixel Solutions Limited" intends to acquire.

**TRANSFEROR****TRANSFeree**

Drawn in a single minute this 25th of March 2025.



For Garnet Property Solutions Ltd



Plan de situation

COORDONNÉES COINÇÉES DU SITE			
Coin Nord-Ouest	645.92m ²	75.44m	75.44m
Coin Nord-Est	645.92m ²	75.44m	75.44m
Coin Sud-Est	645.92m ²	75.44m	75.44m
Coin Sud-Ouest	645.92m ²	75.44m	75.44m

KRITANAND

Land Surveyor

KRITANAND BALAGHEE

AGRETTOR

GARNET PROPERTY SOLUTIONS LTD

BRN: C23195423

VAT: 28124310

GARNET PROPERTY SOLUTIONS LIMITED

