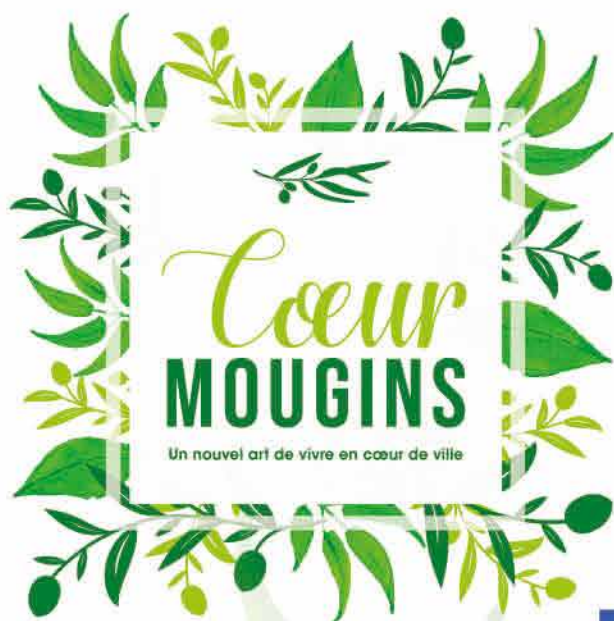




1503 route des Dolines  
Bâtiment « le Thélème »  
06560 VALBONNE

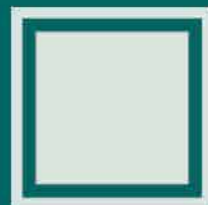
Tél : 06.32.68.96.20



UNE RÉSIDENCE SENIOR  
AU CŒUR D'UN ENVIRONNEMENT PRIVILÉGIÉ



Entre Cannes  
et Grasse,  
Mougins offre  
**UN BIEN-ÊTRE  
INÉGALÉ**



## UNE VILLE PRISÉE POUR SON ART DE VIVRE UNIQUE

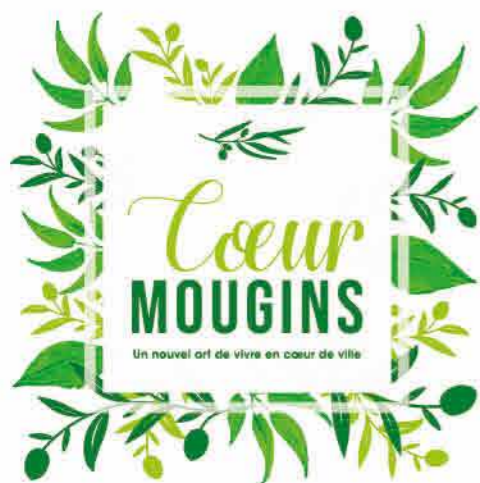
À ce cadre paisible s'ajoute le dynamisme d'une ville innovante, l'une des cinq fondatrices de Sophia Antipolis. Toujours en quête d'excellence, elle dispose de lieux culturels divers à l'instar de ses nombreuses galeries d'art et musées.

Destination golfique de prestige, son parcours exceptionnel de 18 trous connaît une belle renommée. Capitale culinaire, labellisée Ville et Métiers d'Art au titre de la Gastronomie, elle accueille 40 restaurants de qualité. Il y a tellement de choses à découvrir tout au long de l'année !

Sortir dans un restaurant étoilé, flâner au marché italien, assister au Festival International de la Gastronomie...



## UNE SITUATION UNIQUE EN CŒUR DE VILLE, UNE ADRESSE AGRÉABLE À VIVRE



À seulement 20 minutes\* de Cannes et 30 minutes\* de l'aéroport de Nice, Mougins parfume l'arrière-pays de la Côte d'Azur d'une douceur de vivre, rare et préservée. Surplombant villes et villages, la commune s'ouvre sur la baie de Cannes ou encore les îles du Lerins.

Entouré de forêts de pins, d'oliviers et de cyprès, ce superbe village médiéval a fait de la satisfaction de ses habitants une priorité, au fil des ans. Il y règne une lumière et une ambiance si particulières qu'elles n'ont eu de cesse d'attirer les familles en quête d'un quotidien serein ainsi que de nombreux artistes tels que Picasso. Aujourd'hui encore, Mougins a su conserver son authenticité avec ses petites ruelles bordées de nobles demeures et son patrimoine naturel exceptionnel.



## UN QUARTIER ANIMÉ, ENTRE CULTURE ET GASTRONOMIE

Dans un quartier en pleine métamorphose, « Cœur Mougins » fait écho à cette atmosphère chaleureuse, douce et animée, qui souffle dans les rues de la vieille ville.

Chaque saison, les résidents profitent de l'effervescence du vieux village, à deux pas. Prisée également pour sa praticité, l'adresse s'entoure de commerces et d'un supermarché. Afin de parfaire l'offre existante, de nouvelles infrastructures verront le jour : cinéma, parc, boutiques, etc.

Afin de laisser libre cours aux envies d'espaces et de sorties, les déplacements sont facilités grâce à plusieurs lignes de bus s'arrêtant au pied de la résidence et par l'accès rapide à la pénétrante Grasse/Cannes.



## UNE ARCHITECTURE ÉLÉGANTE, UN ESPRIT CONTEMPORAIN

Au cœur de l'avenue de Tournamy, l'architecte a imaginé un domaine contemporain, où se marient espaces verts, piscine et un immeuble à taille humaine.

Entièrement ceinte par une clôture doublée de haies vives d'essences méditerranéennes, la résidence «Cœur Mougins» dévoile un esthétisme moderne reflétant les codes architecturaux de la ville, dans un accord avec la nouvelle image du quartier dans lequel il s'inscrit.

Élégante, raffinée et harmonieuse, la réalisation s'affirme par la qualité de sa conception. Habillage en pierre du pays ou en enduit blanc, garde-corps en verre, toitures en tuiles de terre cuite... Cette alternance de matériaux et de couleurs souligne les éléments remarquables conférant à l'ensemble un rythme dynamique et léger.

Agrémenté d'espaces verts, largement arboré, ce domaine est un lieu de vie où le confort se savoure au quotidien. En témoigne sa piscine, une véritable invitation à se détendre à l'ombre d'une végétation exotique.



## CŒUR MOUGINS, LA NOUVELLE RÉFÉRENCE DU CONFORT AU QUOTIDIEN



## DES APPARTEMENTS CHALEUREUX, DÉDIÉS AU BIEN-VIVRE

Du studio au 3 pièces, l'agencement des appartements souligne la grande qualité apportée à la conception de l'ensemble. Pensés pour répondre à tous les modes de vie, les séjours procurent un sentiment d'espace, accentué par les balcons ou terrasses qui les prolongent.

Et parce que chaque détail compte, les résidents bénéficient d'une place de parking sécurisée avec un accès direct par ascenseur jusqu'aux appartements. Un local à deux roues est également mis à disposition ; la garantie de déplacements aisés au cœur de la ville.





## DES ESPACES COMMUNS DE QUALITÉ AU CADRE RAFFINÉ POUR PLUS DE SÉRÉNITÉ

### DES ESPACES DE CONVIVIALITÉ HARMONIEUX

Garantir aux résidents un bien-être quotidien est notre priorité. C'est dans cette optique que COGEDIM CLUB® a conçu des espaces partagés conviviaux, esthétiquement guidés par le cadre naturel qu'offre la ville.

Matériaux de qualité, mobilier sobre et contemporain, teintes douces et pastels donnent à la décoration une touche supplémentaire de raffinement propice à des instants de sérénité. Salon confortable, coin lecture près du feu, salle de restaurant, salle de remise en forme, bacs potagers et terrain de pétanque... Tout est réuni pour faire passer d'agréables moments de partage aux résidents.

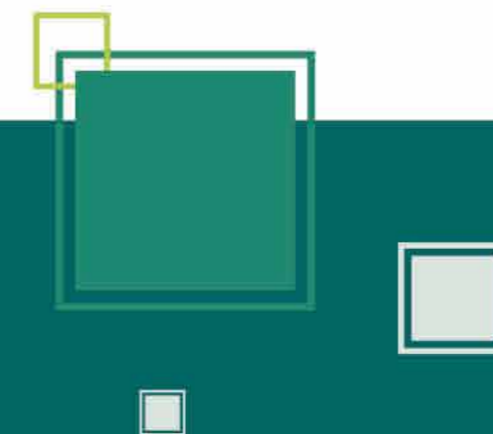


### DES SERVICES RÉPONDANT À TOUTES LES ENVIES

Fidèle au concept des Résidences Services, COGEDIM CLUB® propose une palette de services négociés avec des partenaires sélectionnés. Outre la conciergerie, dont bénéficieront automatiquement les résidents, une large gamme de services leur sera présentée pour agrémenter leur confort de vie au quotidien tout en maîtrisant leurs charges.

### UNE RESTAURATION DE QUALITÉ

Si chaque appartement dispose d'une cuisine équipée, les résidents apprécieront l'ambiance chaleureuse du restaurant et les menus préparés. Une restauration qualitative soigneusement sélectionnée et adaptée aux besoins de chacun sera proposée aux résidents avec également des repas à thème en fonction des saisons et des animations.



### DES SERVICES ET ÉQUIPEMENTS DE CHOIX

- ◆ Accueil 7 jours / 7, un interlocuteur joignable 24 heures / 24.
- ◆ Service de conciergerie.
- ◆ Restauration qualitative.
- ◆ Toutes réservations (billetterie spectacle, transports...).
- ◆ Hébergement visiteurs: prestation d'hébergement en appartement d'hôtes de courte durée pour les visiteurs des résidents.
- ◆ Ménage (intervention sur demande ou forfait mensuel).
- ◆ Mise à disposition de garde-malades ponctuels.
- ◆ Soins esthétiques à domicile.
- ◆ Commande et livraison des courses.
- ◆ Assistance emménagement et installation.
- ◆ Assistance petit entretien et bricolage.
- ◆ Soins aux animaux domestiques.
- ◆ Assistance aux démarches administratives.
- ◆ Téléassistance.

COGEDIM CLUB® se réserve le droit d'apporter toutes évolutions et modifications qui s'avèreraient nécessaires pour mieux prendre en compte les besoins et les attentes des résidents. COGEDIM CLUB® effectuera les démarches nécessaires pour obtenir l'agrément QUALITÉ SERVICES à la personne.

## LES 4 BONNES RAISONS D'INVESTIR AVEC COGEDIM CLUB®

### 1 UNE SIGNATURE RECONNUE

Depuis 50 ans, Cogedim s'est forgé une solide réputation dans tous les secteurs de l'immobilier. Précurseur dans les années 70 avec Les Hespérides, Cogedim développe aujourd'hui un nouveau concept de résidences services, en phase avec les attentes actuelles des seniors. Qualité architecturale et pérennité des résidences sont toujours au cœur de son développement.

### 2 UN PRODUIT RÉPONDANT À UNE DEMANDE CROISSANTE

Le nombre de seniors va quasiment doubler à l'horizon 2050<sup>(1)</sup>. Cette population a d'ores et déjà un réel besoin d'habitats adaptés à ses nouveaux modes de vie.

### 3 UN PATRIMOINE IMMOBILIER DE QUALITÉ

En plein cœur de Mougins, les logements du studio au 3 pièces de la résidence sont tous équipés et meublés. Ils constituent un patrimoine immobilier de qualité, à la fois durable et persistant. Ouverte sur un agréable espace paysager, la résidence dispose en outre d'équipements de premier ordre, d'un espace forme et de belles parties communes conçues avec soin, afin d'offrir le meilleur confort aux résidents.

L'investissement en résidence COGEDIM CLUB® permet d'investir sous le statut Loueur Meublé Non Professionnel. Vous pouvez ainsi amortir le prix de revient immobilier et mobilier de votre achat, déduire vos intérêts d'emprunt de votre loyer, afin de percevoir des loyers pour tout ou partie nets d'impôt.

Les Résidences Cogedim Club offrent la possibilité de l'investissement « Censi-Bouvard »<sup>(2)</sup>. Ce statut ouvre le droit à une réduction d'impôt à hauteur de 11% de votre prix de revient immobilier, pour une durée de 9 ans. De plus, vous pouvez bénéficier d'un report de votre avantage fiscal pendant 6 ans tant qu'il n'est pas compensé par votre impôt sur le revenu. Dans le cadre du dispositif Censi-Bouvard 2013, le non-respect des engagements de location entraîne la perte des incitations fiscales.

La résidence COGEDIM CLUB® propose à ses locataires résidents plusieurs services à la carte et bénéficie du statut de résidence services. En signant un bail commercial avec la société de gestion COGEDIM RÉSIDENCES SERVICES, vous récupérez la TVA sur votre investissement immobilier et mobilier<sup>(3)</sup>.

### 4 AUCUN SOUCI DE GESTION

Les résidences COGEDIM CLUB® sont gérées directement par COGEDIM RÉSIDENCES SERVICES qui est votre locataire, garantissant ainsi la qualité des services dans la durée. La gestion complète de la résidence est à sa charge, les résidents locataires finançant quant à eux les dépenses courantes de la copropriété. Un bail commercial d'une durée de 9 ans et 3 mois ferme est signé entre COGEDIM et vous, vous garantissant ainsi la perception de votre loyer et une gestion sans souci de votre bien<sup>(4)</sup>.

### RÉDUIRE SES IMPÔTS AVEC LE DISPOSITIF CENSI-BOUVARD



OU

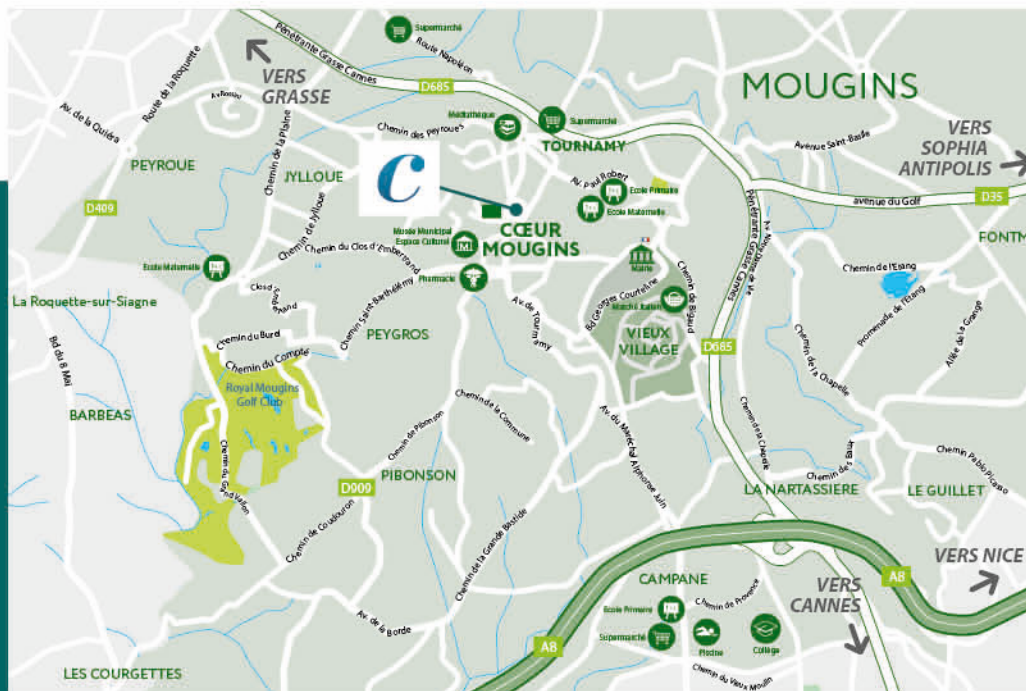
### OPTIMISER SA RETRAITE EN AUGMENTANT SES REVENUS AVEC LE LMNP





1503 route des Dolines  
Bâtiment « Le Thélème »  
06560 VALBONNE

Tél : 06.32.68.96.20



## PROCHE DE TOUT, PROCHE DE VOUS



\* Source Mappy. (1) Source INSEE. (2) L'investissement en régime Censi-Bouvard 2017 permet de bénéficier d'une réduction fiscale de 11% du prix de revient de l'acquisition dans la limite de 300000 € HT, soit 33000 € d'économie. Cette réduction est étalée sur 9 ans reportable 6 ans sous certaines conditions. (3) Article 261/D4 du Code Général des Impôts : récupération de la TVA dans le cadre de l'acquisition d'un logement meublé dans une résidence avec services. (4) L'ensemble des charges liées à l'exploitation du bien (hors celles récupérables auprès du locataire) sont déductibles de vos revenus locaux. Les résidences services sont gérées par un exploitant avec lequel l'acquéreur signe un bail commercial d'une durée de 9 ans et 3 mois ferme, garantissant le versement de 100 % des loyers pendant toute la durée du bail. COGEDIM, Société par Actions Simplifiées au capital de 30000000 € - Siège Social : 8 avenue Delcassé - 75008 Paris - Siret n°054500814 000 55 - RCS PARIS 054 500 814. Crédit photos : Getty Images - Droneway. Illustrations : ARKA Studio - Agence PH2B. Document et illustrations non contractuels destinés à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Document non contractuel. Conception : OSWALDORB - 07/2018.