

**ANA SIMEONE**  
Inmuebles Corporativos



## Nuestra trayectoria tiene cimientos sólidos

---

Ana Simeone Servicios Inmobiliarios Corporativos es una empresa de origen familiar; de capital nacional, con más de 40 años de actuación en el mercado inmobiliario, que ha logrado conformar un importante número de clientes, compuesto por empresas e industrias de primera línea, con una cartera de más de 300 propiedades destinadas a la explotación industrial o comercial.

Este crecimiento silencioso y sostenido se ha basado fundamentalmente en la flexibilidad demostrada para satisfacer las cambiantes necesidades de nuestros clientes y de una política de reinversión de utilidades en infraestructura, equipamiento, tecnología y capacitación de sus recursos humanos.



*"Desde que me inicié en la actividad inmobiliaria, todo ha cambiado. Hoy, el mercado exige eficiencia, capacidad productiva, tecnología de punta e inteligencia aplicada en las estrategias comerciales. Con nuestra gente formamos un excelente grupo de trabajo. Todos poseemos la misma filosofía, la calidad de trabajo debe superarse día a día. Nos hemos formado y capacitado adaptándonos a las nuevas tendencias y requerimientos del mercado. El objetivo común es brindar a nuestros clientes el mejor servicio de consultoría inmobiliaria especializada en industria y comercio. Por sobre todo nos interesa el éxito de su operación y para lograrlo solo nos resta conocerlo para ofrecerte nuestras mejores virtudes: honestidad, eficiencia y dedicación. Nuestro permanente desafío es ser los mejores, no los más grandes."*

Ana Simeone

## Nuestra empresa

---

Nuestra empresa cuenta con una amplia trayectoria en el sector de Bienes Raíces. Esa experiencia nos permitió fijar los tres ejes fundamentales de desarrollo de nuestro proyecto.

El primero de estos ejes es la especialización en inmuebles corporativos. El segundo es brindar soluciones integrales a lo largo de todo el proceso de negocios.

Y por último brindar un servicio con alta innovación tecnológica.



## Misión

---

Aportar un alto rango de soluciones integrales para inmuebles corporativos. Construir el primer portal interactivo que funcione conjuntamente con el sistema operativo de la empresa de manera de brindar un servicio de avanzada para nuestros clientes.

Mantener la más alta reputación, tanto en lo que se refiere a la capacidad y profesionalismo de nuestra gente como a la calidad de nuestros servicios.

Permitir el desarrollo profesional de nuestra gente, procurando atender sus intereses personales y potencialidades, generando igualdad de oportunidades, capacitando y motivando para alcanzar los objetivos de la organización.

Estrechar las relaciones con clientes, empresas, colegas, inversores, desarrolladores, entidades públicas, etc, para satisfacer sus necesidades y detectar oportunidades de negocio.



## Visión

---

Brindar a nuestros clientes un servicio integral, fundado en el profesionalismo, ética y vocación de servicio de nuestra gente de manera de consolidar nuestro crecimiento en el negocio de bienes raíces.

# Asociaciones Nacionales e Internacionales

---

Nuestra compañía con casa matriz en Buenos Aires, está asociada en Estados Unidos a IDRC Internacional Developers Research Council, con base en más de 14 países, cuenta con 1200 asociados. Esta institución le brinda capacitación permanente a nuestros brokers y la conexión comercial a operadores inmobiliarios especializados en Corporate Real Estate en los países representados en todo el mundo. En Montreal, Canadá, formamos una Joint Venture con CTL Inc, y en Lille, Francia, con Desc Et Asoc. empresas inmobiliarias, constructoras y consultoras especializadas en inmuebles corporativos.

Además la compañía forma parte del Consejo Inmobiliario Argentino Logístico Industrial (C.I.A.L.I), con Ana Simeone como miembro fundadora conjunto a otras empresas que poseen en sus estructuras de comercialización la división de Industrias y Parques Industriales.



---

## Anasimeone.com

En el marco de la globalización del negocio, la actividad inmobiliaria especialmente en el segmento corporate, inevitablemente marcha hacia la profesionalización.

Nuestra website está desarrollada con tecnología de última generación la cual le permite operar en varios idiomas y en todas las monedas. Por esto hemos creado un ámbito interactivo especialmente diseñado para funcionar como un centro de negocios virtual. Este website contiene información libre y gratuita de todas las zonas francas, parques industriales y localizaciones de depósitos fiscales en todo el país, incluyendo datos de gran valor, como por ejemplo el detalle de los regímenes fiscales, reglamentaciones internas y sistemas de desgravación vigentes en cada lugar específico, empresas instaladas y fracciones.

También presenta mapas detallados y descriptivos con los principales accesos de Capital Federal y Gran Buenos Aires y un mapa dinámico de Capital con todas las propiedades disponibles.



El website ofrece toda la información clave para inversores y empresarios que necesitan ubicar un terreno, planta o depósito, local comercial u oficinas. A través de links también pueden efectuarse consultas, publicar información y obtener detalles clave para la toma de decisiones.

A partir de un novedoso sistema de registro, los visitantes pueden realizar distintos tipos de búsquedas, tasaciones, solicitar propuestas y armar su propio portafolio de propiedades seleccionadas.

## Un equipo multidisciplinario

---

Contamos con un equipo de profesionales altamente capacitados compuesto por:

- **Directores**
- **Arquitectos**
- **Ingenieros**
- **Licenciados en Marketing y Publicidad**
- **Licenciados en Administración de empresas**
- **Brokers**
- **Personal administrativo**

Este grupo fue creado a partir de la necesidad de especializarse en cada una de las áreas de Bienes Raíces para brindar la cobertura global que hacen al desarrollo total y específico de un solo proyecto, desde su concepción hasta su entrega, con la calidad y la garantía que distingue nuestros servicios.



# Un área específica para cada necesidad

---

A partir de detectar las necesidades de nuestros clientes se fueron delineando los diferentes departamentos que componen nuestra compañía con el objeto de poder especializarse en cada una de ellas para brindar un servicio específico y diferenciado.

Las actividades principales de la compañía comprenden ocho departamentos profesionales:

- **Área Inmuebles Industriales**
- **Área Terrenos y Fracciones**
- **Área Comercial**
- **Área Inversiones**
- **Área Arquitectura**
- **Área Construcciones**
- **Área Desarrollos Inmobiliarios**
- **Área Consultoría y Servicios Corporativos**



# Inmuebles industriales

---

Dentro del sector industrial, nuestra empresa es la mayor compañía en cuanto a cantidad y calidad de servicios. Abarcamos todas las áreas en lo que se refiere a asesoramiento, desde exenciones impositivas, costo de construcción, proyecto de arquitectura hasta las fuentes de financiamiento.

Poseemos una cartera de más de 500 propiedades en oferta permanente, tanto en alquiler como en venta, ya sea inmuebles en parques industriales y zonas francas de todo el país como grandes naves, galpones y depósitos.

Algunas de las tareas que se llevan a cabo en esta área son las siguientes:

- Asistencia y soporte al gerente inmobiliario que dirige las unidades operativas dentro de la empresa que nos contrata, desde el inicio de la búsqueda hasta la firma de los contratos.
- Desarrollar y ejecutar proyectos que comprometen la selección de la ubicación, llevar a cabo ventas, alquileres, leasing, toma de financiamiento, disposición, renovación y expansión de otros inmuebles.
- Analizar, evaluar y recomendar alternativas de mercado respecto de estrategias inmobiliarias relacionadas con el negocio en particular y/o por todo el proyecto cumpliendo con las metas impuestas.
- Identificar las posibilidades que permitan incrementar oportunidades de ganancias al mismo tiempo que se logren los objetivos (gastos inevitables, ahorros, estrategias impositivas, reingenierías, consolidación, etc.)
- Planear, gerenciar, dirigir y efectuar todas las actividades relacionadas con la selección de la ubicación, incluidos la formación de los criterios de búsqueda a utilizar, el manejo de la operación, el análisis del mercado y los costos estimativos de la adquisición y disposición de los bienes.
- Negociar la realización y/o cancelación de varios tipos de contratos, cuidando los aspectos legales, impositivos, políticos y/o municipales entre otros que pueda requerir el cliente. Preparar reporte de informes estadísticos comparativos de la oferta y la demanda.
- Solicitar presupuestos de anteproyectos a las compañías licitadas y analizar por comparación los costos más convenientes de construir o comprar/alquilar unidades usadas.
- Tramitar prefactibilidades ambientales, municipales de usos y normas constructivas.
- Realizar reingeniería de propiedades vacantes y recomendar su reconversión a activos productivos.



# Terrenos y Fracciones

---

El área de Fracciones y Terrenos se encuentra íntimamente ligada con la generación de nuevos productos inmobiliarios que satisfagan las necesidades de la demanda, no resueltas por el producto existente.

Intervenimos en forma conjunta y estratégica con desarrolladores, inversores y empresas que requieren de espacios de tierra para generar dichos productos.

Asesoramos sobre las tendencias y flujos de la demanda de tierra, como así también sobre los posibles nuevos polos de desarrollo, interpretando los nuevos escenarios dados por el marco que generan los cambios de políticas municipales, ambientales, económicas, estratégicas, comerciales y otros requisitos de características particulares de cada segmento de mercado, reconociendo las oportunidades que estos cambios generan en el mismo.

Tomamos cada fracción o terreno como una unidad de negocio particular analizando sus características y potencialidades, moldeando así el tratamiento del negocio según la necesidad del cliente.

## Asistimos en:

- Evaluación de proyectos de inversión.
- Planeamiento y localización estratégica, para unidades de negocio en cadena o de hechos puntuales.
- Urbanizaciones.
- Valuaciones de tierra por análisis residual.





# Comercial

---

Esta área fue creada exclusivamente para ofrecer los servicios de comercialización de locales comerciales y oficinas.

## Oficinas

Si bien históricamente Catalinas y Micro centro (estos últimos años se sumó Puerto Madero) han concentrado la demanda del mercado de oficinas, desde hace poco más de cinco años muchos han optado por nuevas comercializaciones en la zona Norte. Acompañando esta tendencia nos hemos especializado en la comercialización de estos nuevos desarrollos de oficinas, sin dejar de lado los polos históricos y consolidados de Capital Federal.

Poseemos diversos productos para ofrecer en materia de oficinas, que van desde superficies inferiores a los 200 m<sup>2</sup> hasta edificios en block para corporaciones.

## Locales comerciales

A partir de la relación que mantenemos con grandes compañías en expansión nace esta área que ha crecido fuertemente estos últimos años. Nos hemos dedicado a perfeccionar un grupo de trabajo que cumpla con las necesidades de estas empresas.

Algunas de las tareas realizadas son:

- Búsquedas exclusivas para cadenas comerciales.
- Análisis de la competencia en el sector.
- Estudio comercial de la zona, detectando fortalezas y debilidades comerciales del entorno.
- Desarrollo de planes estratégicos sobre localización.
- Consultoría en tasaciones de activos y uso alternativo de inmuebles.
- Valuaciones de activos inmobiliarios y tasaciones.



El objetivo del área es intermediar en el mercado de la oferta y la demanda de inmuebles generadores de ingresos/flujos de fondos, comercializando principalmente inmuebles alquilados a terceros o propiedades para ser alquiladas por el mismo vendedor (desactivación).

Nuestra posición dominante en el mercado de la intermediación inmobiliaria comercial, fracciones, oficinas e inmuebles industriales, nos permite conocer, buscar, analizar, proponer, captar y comercializar las mejores inversiones inmobiliarias del mercado.

Ya sea a pedido de inversores inmobiliarios o de propietarios con interés en vender inmuebles generadores de ingreso, nuestro compromiso es generar valor, asesorando, evaluando y analizando cada negocio junto a cada uno de nuestros clientes.

## **Estas son las tareas que desarrollamos:**

- Asesoramiento en el análisis, evaluación, tasación y determinación de valores reales de inmuebles comerciales generadores de renta.
- Estudio de perfiles y preferencias de cada inversor.
- Identificación de los potenciales compradores de los inmuebles en etapa de comercialización. Presentación personal de cada negocio a cada inversor, siempre cuidando de mantener la más estricta confidencialidad en todo este proceso.
- Búsqueda personalizada de negocios a pedido de inversores.
- Estudios de mercado tendientes a estimar futuros flujos de fondos.
- Completo análisis de cada inversión, incluyendo en las proyecciones rentabilidades esperadas, valorización de los factores de riesgo a tener en cuenta, proyecciones económico-financieras para cada escenario predeterminado incluyendo aspectos impositivos desglosados, análisis y evaluación de las distintas alternativas y modalidades de compra en función de los costos de cierre de cada una, determinación de valores de reposición, valores de mercado de inmuebles competidores o sustitutos, estimación del futuro valor residual del inmueble.



# Arquitectura

---

La especialidad de esta área es el diseño de proyectos, el gerenciamiento y administración de obras.

## Se desarrollan tareas tales como:

- Ejecutar y desarrollar diseños, decoración y optimización de espacios interiores.
- Gerenciar el diseño, la arquitectura, la ingeniería y la construcción de un proyecto.
- Ejecutar procesos de licitaciones y concesiones.
- Negociar la subcontratación de servicios complementarios. Diseño y programación de las etapas que compondrán las actividades de la construcción.
- Definición y formación del grupo de profesionales que formarán el equipo multidisciplinario de tareas.
- Elaborar un programa de necesidades concretas de infraestructura física.
- Constatación y verificación de los diferentes planteos y alternativas de proyectos u obras.



Este departamento está confirmado por una empresa constructora que se constituyó con el objetivo de proveer servicios integrales a la gerencia técnica de Ana Simeone Servicios Inmobiliarios Corporativos, desde 1998 se han realizado innumerables emprendimientos industriales y comerciales. Esta empresa de ingeniería y construcción de actividades multidisciplinarias dedicada especialmente a ejecución de obras de plantas industriales, edificios corporativos, edificios comerciales y locales comerciales.

Contamos con un equipo de profesionales, técnicos y supervisores en todas las áreas, tanto en ingeniería industrial, ingeniería civil, ingeniería mecánica, ingeniería eléctrica, ingeniería de proceso y control, ingeniería tecnológica especializada en telecomunicaciones y redes de alta complejidad, energía y petróleo, programación y control de obras y proyectos.

La compañía desarrolla también sus actividades en forma independiente, sin dejar de sostener una interactiva disciplina de tareas coordinadas.

Nuestra especialidad es la formación de equipos multidisciplinarios de tareas con alto grado de formación y responsabilidad, formados por profesionales asociados a nuestra empresa o por contrataciones temporarias y específicas, permitiéndonos ofrecerle a nuestros clientes un asesoramiento técnico integral acorde a su lay out, que comienza en la concepción del proyecto y culmina con la entrega garantida de la obra llave en mano en las condiciones y tiempos previstos.

Nuestras características principales son el cumplimiento, la calidad en la selección de los materiales y diversos sistemas constructivos adecuados a cada situación edilicia y los costos acordes a los presupuestos presentados.



# Desarrollos inmobiliarios

---

Este departamento fue creado especialmente para desarrollar productos inmobiliarios a partir de nuestra habilidad para detectar oportunidades en el mercado y llevar adelante exitosamente su desarrollo.

## **Para dicho fin estamos en condiciones de ofrecer:**

- Participación en los negocios que encaramos (Ana Simeone acompaña con su parte en el capital de riesgo).
- Todos los servicios necesarios para el desarrollo inmobiliario.
- Estudios de mercado.
- Análisis de factibilidad económico-financiera.
- Estrategias de desarrollo e inversión inmobiliaria.
- Definición del producto.
- Planeamiento y gestión comercial.
- Gestión fiscal y societaria.
- Asesoramiento legal.

La misión de nuestro departamento de desarrollos es brindar nuestros servicios a inversores que aprecien nuestra capacidad de generar, planificar y administrar exitosos emprendimientos inmobiliarios.

Ana Simeone Servicios Inmobiliarios Corporativos presta los servicios bajo un esquema de desarrollo integrado donde interactúan todas las áreas de su organización: consultora, bienes raíces, arquitectura y construcciones.



# Consultoría y Servicios Corporativos

---

Nuestro departamento de consultoría ofrece los servicios de asesoramiento y desarrollo de proyectos sobre financiamiento, asociaciones estratégicas, estudios de mercado, licitaciones y concesiones.

## **Algunas de las tareas que se llevan a cabo en esta área son:**

- Búsqueda de un socio estratégico.
- Desarrollar y gerenciar un grupo multidisciplinario de trabajo conformado por nuestros recursos humanos como así también por consultores y profesionales externos, para satisfacer las necesidades particulares de un proyecto, reportando a los profesionales designados por nuestros clientes como controllers y aceptando responsabilidades por todo el proyecto, para asegurar la entrega en los costos, calidad y tiempos previstos en la propuesta, desde su inicio hasta su finalización.
- Identificar operaciones competitivas y los costos subyacentes de los trámites como ser: sellados, comisiones, traslados de dominios, tasas administrativas, impuestos, etc., estimados en cada mercado.
- Seleccionar representaciones legales y contables en cada punto de inserción, con un programa de honorarios ventajosos a los requerimientos.
- Desarrollar y mantener relaciones con el personal operativo representante s del contratante a cargo del proyecto, los que nos aportarán las características del lay out definitivo.
- Desarrollar y mantener relaciones y realizar tareas independientes de los entes reguladores de provisión de servicios, oficinas impositivas, municipalidades, ministerios, aduanas, etc.



## Nuestros Clientes

---

A.M.P. S.A.  
ACINDAR  
ACRILICOS  
AKIABARA  
ALPARGATAS  
ANDREANI  
ARMSTRONG  
ARRAY VASA  
ASLAN & EZCURRA  
ATLAS COPCO  
AUCHAN  
AUDI  
AUTOELEVADORES DESTA  
BANCO ROBERTS  
BANCO FRANCÉS  
BLACK & DECKER  
BM IMPORT  
BODEGAS LA RURAL  
BOZZI  
CALBERSON LOGISTIQUE  
CALVERSON OVERSEAS  
CAMUZZI  
CARREFOUR  
CARRIER  
CASA NANO  
CASA NINE  
CASINOS TRILENIUM  
CELULOSA DE ARGENTINA  
CHEEKE  
CLARIDGE HOTEL  
CLARO  
COCA COLA  
COLORIN  
COMBE POWER  
CONVERSE  
CORPORACIÓN SUR  
CRECIENDO  
CUMMINS  
CYNAMID  
DANA  
DELL  
DG MEDIOS & ESPECTÁCULOS  
DHL  
DISTRIBUIDORA METROPOLITANA  
DUAS RODAS  
DROGERIA DRONOR  
EASY  
ESSO S.A.P.A.  
EXPESO AEREO INTERNACIONAL  
FIAT  
FORD MOTORS  
FREDDO  
GARDEN LIFE  
GENERAL ELECTRIC  
GRUPO MAORI

GUILLERMO PADILLA Y COMPAÑÍA  
HEIDELBERG  
INVERTRUST  
J.C.OLIVA  
JOHN L. COOK  
KAPELUSZ  
KOCH POLITO  
KOMBI  
KROMBERG  
LA BORDO  
LA SERENISIMA  
LACTONA  
LE DUUF  
LIDER PRICE  
LOGISTICA & CARGAS  
MADE IN LEATHER  
MAGNETTI MARELLI  
MAPEQUIP  
MASSALIN PARTICULARES  
MC DONALDS  
MELECTRIC  
MERCEDEZ BENZ  
METROPOLITAN CARGO  
MINARELLI  
MOLINOS RIO DE LA PLATA  
MADERGOLD  
MONSANTO  
MOTOR NORTE  
MUEHLSTEIN  
NESTLÉ  
OCA  
ONIL GROUP  
OPTIGLOBE  
OXINET  
P&O  
PANAM GROUP  
PARANOA BRASIL  
PARQUE SUAREZ  
PEPSICO  
PEUGEOT  
PIPELINE INTEGRITY  
PLAZA FAN  
POIT ENERGIA  
PROMÚSICA  
RAPIPAT  
ROMAN  
ROSEN  
S&M LOGISTIC  
S.N.C.LAVIN  
SADE SKANSKA  
SAINT GOBAIN  
SATYL

