

Condomínios logísticos: mercado em constante crescimento

A locação é realmente a melhor saída para as empresas que não pretendem imobilizar o capital e preferem gastar tempo e energia no seu negócio

Ainda que a preocupação em reduzir/driblar os gargalos logísticos seja um fator que impulsiona as empresas de diversos setores a migrarem as suas operações para dentro de condomínios logísticos, vários outros diferenciais influenciam diretamente na decisão de alugar um espaço em um condomínio de galpões. Pode-se citar o ganho de eficiência, que gera redução de custo de aluguel, a segurança, a praticidade de serviços compartilhados e a proximidade com os diversos centros de consumo, como fatores determinantes para a escolha.

A locação é realmente a melhor saída para as empresas que não pretendem imobilizar o capital e preferem gastar tempo e energia no seu negócio. O aumento no número de empresas que locam galpões em condomínios logísticos não é obra do acaso, a começar pela localização estratégica e privilegiada, passando pela estrutura com pessoal especializado e pela administração de condomínio profissional, com mão de obra já disponível e treinada.

A segurança é outro ponto forte, blindada, 24 horas, com Circuito Fechado de Televisão (CFTV) e, ainda, a qualidade da infraestrutura totalmente adequada aos fins de recepção, armazenamento e distribuição de cargas. Portanto, alugar um galpão dentro de um condomínio logístico deixou de ser uma simples alternativa de redução de custos para ser uma importante estratégia

de aumento de receitas em diversos setores de uma organização. No Brasil, o setor de aluguel de condomínios logísticos tem demanda reprimida. À exceção de alguns Estados, o País é muito carente de parques industriais. O produto certo, no local correto, tem absorção imediata, principalmente, para produtos classe A.

VACÂNCIA SAUDÁVEL

O ano de 2017 foi decisivo para a LOG Commercial Properties, pois colheu os frutos de um forte trabalho iniciado em 2016 em negociações comerciais, que geraram contratos de **Built To Suit** (BTS) e pré-locações, com um total de Área Bruta Locável (ABL) assinado de 100 mil m², aproximadamente. Com esses negócios fechados, expandiu a área locada em Goiás (concluída em 2017), iniciou obras em Aracaju e iniciará obras em Londrina, Fortaleza e Minas Gerais. Em relação ao portfólio existente, reduziu a vacância para 7,7% (terceiro trimestre), média abaixo da vacância do segmento de 26%, de acordo com a Colliers.

Investidores e clientes estão mais animados e menos receosos com o novo ano. Projetos que antes estavam engavetados, hoje, já se transformaram em demandas em curto prazo. Nesse cenário, a expectativa é de manutenção de investimentos em novos projetos e expansão dos atuais em operação.

Continuar lançando novos empreendimentos, expan-



Guilherme Trotta
Gestor Executivo Comercial da LOG Commercial Properties.

dir os condomínios que possuem áreas disponíveis, desenvolver oportunidades de novos BTS e pré-locações, que venham ancorar o portfólio de projetos aprovados com terrenos já adquiridos é o foco da LOG. Com isso, os investimentos e a retomada das obras estão a todo vapor: Rio de Janeiro, Ceará, Sergipe, Goiânia, Paraná e Minas Gerais. A capilaridade da LOG, que atua em 25 cidades de nove Estados brasileiros, permite atuar em regiões ainda pouco ofertadas, além de garantir ótimos resultados.

ANO DE 2018 DE MARCA NOVA

Com uma década de atuação no mercado de propriedades comerciais, a empresa, que tem deixado um legado de excelência e inovação pelo Brasil, decidiu modernizar, também, a sua identidade visual. Lançou uma marca nova, moderna, que estivesse alinhada à estratégia inovadora do negócio, que traduzisse a ideia de evolução, fosse forte, consistente e, ao mesmo tempo, admirada. Além disso, a LOG tem novos projetos, contratou colaboradores para as áreas estratégicas e lançou novos empreendimentos, investindo em processos, desenvolvimento humano, novos negócios (obras) e redução de dívida financeira. Esses investimentos foram suportados por aportes financeiros dos acionistas, como já era previsto desde o começo de 2017.

RESULTADO POSITIVO

Em 2018, a ABL entregue da LOG será cerca de 20% maior do que a atual. A taxa de vacância também ajudará nesse quesito, 7%, bem menor do que a média do segmento (26%). Além disso, há 66 mil de ABL em construção. Fechou contratos importantes de multinacionais de atuação nacional, que valorizam o seu portfólio.

A empresa cresceu em todos os indicadores: operacionais, financeiros e comerciais. Lançou novos empreendimentos, expandiu a área locada em empreendimentos já existentes e continuou atenta às novas oportunidades de negócios em regiões estratégicas para os seus negócios. Esse crescimento é o resultado da estratégia de conhecer bem as demandas de seus clientes, do mercado consumidor e de buscar, cada vez mais, solidificar a presença em cidades e Estados fora do eixo Rio-São Paulo.

A LOG é uma empresa que nasceu com o DNA de desenvolvimento e resultados em longo prazo. Passou por todas as crises, desde a sua fundação, sem mudança de estratégia. Nunca seguiu investimentos destinados ao desenvolvimento de novos negócios. A empresa acredita que o mercado em que atua ainda tem um enorme potencial de desenvolvimento e, assim, segue perseguindo o objetivo de fortalecer a participação em todo o território nacional, com lançamentos de novos produtos.

*