

STAY HOTELS quer mil quartos até 2020.

Fomos conhecer a marca baseada no Porto que quer assumir-se como uma “cadeia hoteleira nacional”. Nicolau Pinheiro de Veiga, Paula Gandra e Jorge Bastos, administradores falam sobre os planos da marca.

Texto **Patrícia Afonso** Fotografia **Frame it**



QUEREM TER 16 UNIDADES até 2020. Apostam em hotéis já existentes ou na criação de raiz, como aconteceu recentemente, no Porto?

Nicolau Pinheiro da Veiga [NPV]: O nosso modelo de negócio é a aquisição de negócios hoteleiros por trespasse e a celebração de contratos de arrendamento de longo prazo, no entanto, sempre que exista uma boa oportunidade e/ou não seja possível seguir este modelo, equacionamos a criação de hotéis de raiz.

Qual o investimento previsto nas oito unidades que pretendem adicionar ao vosso portefólio?

Paula Gandra [PG]: O montante de investimento para as novas unidades a adquirir vai sempre depender das oportunidades que nos forem surgindo. Até à data foram investidos cerca de 11,6 M€ entre aquisições e remodelações.

STAY HOTELS, Nicolau Pinheiro de Veiga, Paula Gandra e Jorge Bastos são os responsáveis da marca

Em que cidades querem estar presentes?

NPV: Neste momento, damos prioridade à análise de oportunidades nas cidades do Porto e de Lisboa. Em todo o caso, estamos sempre atentos a oportunidades interessantes em cidades onde ainda não estamos, como é o caso da cidade de Aveiro, onde o turismo tem registado bons indicadores de crescimento.

Pretendem manter o negócio em hotéis de cidade ou vão diversificar o portefólio?

NPV: Pretendemos manter a nossa filosofia de hotéis de cidade, como o são todas as unidades do nosso portefólio.

Já têm algum projecto que possam divulgar?

NPV: O nosso objetivo é reforçar a presença da STAY HOTELS no mercado Português, decorrendo neste momento, um processo de

aumento de capital que permitirá duplicar a capacidade instalada.

Temos um pipeline com mais de 50 oportunidades. Acontece que até ao momento em que assumimos a exploração dos hotéis estamos impedidos de as divulgar, pois encontramos-nos ao abrigo de acordos de confidencialidade.

Projectos em curso

Em Junho anunciaram o investimento de 5,5 milhões de euros em remodelações no prazo de 18 meses. No que consistem estas obras e em que unidades?

Jorge Bastos [JB]: De uma forma geral estas obras de renovação e adaptação, consistem em dotar os edifícios de uma organização espacial que permita que os serviços a prestar, característicos da marca STAY HOTELS, nas operações, se manifestem exibindo as características que os distinguem da oferta existente neste segmento. Estas intervenções, têm ainda como objectivo compatibilizar as pré-existências com um adequado aumento do nº de unidades de alojamento, garantindo também a conformidade a uma classificação igual ou superior à existente, e uma clara valorização do património das cidades onde estes se localizam.

Os hotéis abrangidos por este investimento são: o agora STAY HOTEL ÉVORA CENTRO, o futuro STAY HOTEL COIMBRA CENTRO (actual Hotel Almedina Coimbra) e o futuro STAY HOTEL LISBOA CENTRO (actual Hotel Princesa Lisboa). No primeiro caso, a intervenção passou pela reconfiguração da recepção do hotel, do lobby, da sala de pequenos-almoços, do bar, da sala da equipa e das infra-estruturas de apoio às operações. No Hotel Almedina em Coimbra, a intervenção terá início em Novembro, a qual abrangerá a recepção, o lobby, a sala de pequenos-almoços, o bar, a sala da equipa e as infra-estruturas de apoio às operações. Neste hotel aproveitamos esta intervenção para criar mais 15 quartos, passando a dispor de 90 quartos na sua totalidade, e criar 2 salas de reunião com capacidade para 8 pessoas numa sala e 60 pessoas noutra, de adicionar 18 lugares de parking no piso 0 e -1, e também de reclassificar o hotel numa unidade de 4 estrelas.

Por fim, no Hotel Princesa, em Lisboa, a intervenção terá início no primeiro semestre de 2018, a qual abrangerá a recepção, o lobby, a sala de pequenos-almoços, o bar, a sala da

>>>

Anastacios
QUEIJARIA
tradição familiar desde 1948

prémio **melhor** queijo 2013
ovelha
cura normal
Cantão de Queijos de Portugal

PRODUTOR DE QUEIJO DE OVELHA DE EXCELÊNCIA

QUEIJO DE OVELHA AMANTEIGADO . QUEIJO DE OVELHA CURADO
REQUEIJÃO DE OVELHA

WWW.ANASTACIOS.PT | GERAL@ANASTACIOS.PT | 238 390 335 | SEIA

FEI
Orçam
Portugal



>>>

equipa e as infra-estruturas de apoio às operações. Neste hotel aproveitamos a intervenção para criar mais 15 quartos, passando a dispor de 61 quartos na sua totalidade.

Plano de negócios

Qual é a visão de negócio e o conceito com que a STAY HOTELS se quer afirmar no mercado?

JB: O modelo de negócio Just Stay Hotels foca-se na optimização das operações e nas sinergias integradas, através do estabelecimento de uma nova marca de hotéis de cidade, com serviços limitados, onde o cliente paga apenas o que precisa. As unidades localizam-se em espaços urbanos, industriais ou universitários. Na nossa estratégia, os recursos internos são substituídos por serviços outsourcing e realizamos contratos de arrendamento a longo prazo (a JSH adquire o negócio dos hotéis e não os activos imobiliários ou a empresa). A renovação dos hotéis e a implementação dos procedimentos de gestão da receita devem incrementar a notoriedade da marca, permitindo aumentar os preços de venda e as taxas de ocupação.

E em termos de posicionamento?

JB: O posicionamento da Just Stay Hotels é simples, hotéis de centro de cidade, onde o cliente paga apenas o que precisa e está sempre conectado. Seja em negócios ou em lazer, o nosso foco é proporcionar uma experiência diferenciadora baseada na simplicidade, proximidade, bem-estar e modernidade.

O que levou à edificação de um hotel de raiz, o STAY HOTEL PORTO CENTRO TRINDADE?

NPV: O facto de o sector imobiliário na cidade do Porto estar em alta, leva a que os proprietários de hotéis e/ou negócios hoteleiros, tenham expectativas de valorização muito diferentes (e muito superiores) das que tinham há cerca de cinco anos. Identificámos a oportunidade do STAY HOTEL PORTO CENTRO TRINDADE no segundo semestre de 2015 e celebramos um contrato de arrendamento de longo prazo com o proprietário. O projecto de edificação permitiu criar valor para a entidade que explora, a Just Stay Hotels e para o senhorio. Tratava-se de um edifício de escritórios, que conseguimos converter num ano e meio.



Operação

Como têm decorrido as operações dos diversos hotéis este ano?

JB: De uma forma geral temos tido níveis de actividade muito elevados.

Tendo em conta a natureza do projecto, o qual se baseia na aquisição de negócios hoteleiros já em funcionamento e na sua reconversão para a matriz STAY HOTELS e como o timing de aquisição dos mesmos é distinto, a performance da marca e sua evolução vai-se sentido de forma diferente nos hotéis. No entanto, quando analisamos as unidades com mais antiguidade na marca STAY HOTELS, constatamos com agrado que a execução tem conseguido implementar o que eram os objetivos do projeto. A forma mais evidente de o aferir é confrontar performance real com o Business Plan para cada unidade adquirida.

Como prevêem terminar o ano?

PG: Estimamos terminar o ano com um volume de negócios aproximado de 5,8 milhões de euros, correspondentes a uma taxa de ocupação de 74% e um preço médio a rondar os 52 euros.

Qual a unidade com melhores indicadores de operação no grupo?

PG: Todos os hotéis apresentam uma boa performance em termos operacionais. Destacamos os indicadores das duas unidades adquiridas no 1º semestre deste ano, no Porto, que refletem o significativo incremento do turismo

nesta cidade assim como a escolha certa que o grupo fez nos activos em que investiu.

Qual a região onde se defrontam com mais obstáculos e porquê?

JB: Efectivamente, não temos tido qualquer dificuldade particular. As entidades locais têm acolhido com bastante interesse e algum entusiasmo o aparecimento da nossa marca, manifestando em alguns casos interesse em implementar mais do que uma unidade STAY HOTELS em determinada cidade. A nossa relação com todas as entidades tem sido francamente boa. Sempre que decidimos implementar a marca numa unidade existente temos o cuidado de envolver de forma transversal todos os organismos, desde o Turismo de Portugal, às Câmaras Municipais em causa e às demais entidades envolvidas, com particular enfoque às comunidades locais.

Metas

Quais são os objetivos do grupo até 2020?

NPV: O projecto Just Stay Hotels visa criar uma cadeia hoteleira nacional no segmento de serviços limitados com um total de 16 unidades hoteleiras e cerca de 1.000 quartos até 2020, colocando a Just Stay Hotels no top 3 dos melhores players neste segmento, por número de unidades.

E os principais desafios que enfrentam?

JB: Há vários desafios que enfrentamos, desde logo o crescimento em número de quartos e consequentemente em número de hotéis, que queremos ver incorporado no nosso projecto. Hoje dispomos de 435 quartos em 8 hotéis, os quais vão passar a dispor, após renovação, de mais 71 quartos na sua globalidade. O nosso objectivo é deter um parque hoteleiro com cerca de 16 hotéis até 2020. Um outro desafio é de conferir notoriedade à marca STAY HOTELS, tornando-a conhecida do grande público, fazendo com que venha a ser uma referência de hotéis de cidade no segmento Limited Service em Portugal, onde os clientes preferem ficar. Além dos objectivos de crescimento, existe em nós uma preocupação muito presente desde o início do projecto, de estabelecer na nossa organização padrões de qualidade no funcionamento da mesma, que contribuam por um lado para que os valores da marca estejam intrinsecamente espelhados na organização, e por outro que contribuam para fazer viver uma verdadeira cultura onde as pessoas que fazem parte deste projecto, se sintam entusiasmadas e realizadas profissionalmente. **h**