

IMOBILIÁRIO

Expansão Grupo que começou em Sagres vai abrir em Lisboa um hotel de luxo, residências, escritórios e até uma escola de marca internacional

Martinhal investe €130 milhões no Parque das Nações

Textos CONCEIÇÃO ANTUNES E PEDRO LIMA

Neste momento, o Parque das Nações é o 'local quente' em Lisboa para investir — é esta a visão do grupo Martinhal, fundado por Chitra e Roman Stern, que está a desenvolver projetos que ascendem a €130 milhões nesta zona da cidade.

"Gosto muito desta área, a localização é fantástica, tem grandes edifícios, é um bairro amigável, permite andar a pé ou de bicicleta junto ao rio, e também é um *hub* do ponto de vista de transportes", considera Chitra Stern, frisando ser "o sítio perfeito para famílias que vêm de fora e querem viver em Portugal".

Novo edifício de escritórios vai ser a sede da seguradora Ageas

Na zona do Parque das Nações, o grupo Martinhal comprou dois terrenos contíguos, totalizando 13 mil metros quadrados, onde vai desenvolver projetos distintos "mas que vão ficar em harmonia", tirando partido da localização, com vista para os jardins concebidos por Gonçalo Ribeiro Telles e nas proximidades do Hospital CUF Descobertas.

Num dos terrenos, que é de uso comercial, o grupo, que se especializou na hotelaria para famílias, vai construir um edifício de escritórios com 12 andares,



que será a sede da seguradora Ageas em 2020. O outro terreno, que já é de uso turístico, vai dar lugar ao projeto Martinhal Residences, um misto entre hotel e residências de luxo a conviver no mesmo edifício, totalizando 150 unidades.

"O que vamos fazer no Parque das Nações é o produto mais luxuoso que alguma vez já desenvolvemos, queremos muito avançar aqui com um produto topo de gama", garante Chitra Stern, cujo foco está em vender apartamentos exclusivos a estrangeiros como residência permanente, e utilizando as facilidades do hotel num "novo modelo" que também envolve serviços de mordomo ou espaço para crianças.

Trata-se de um novo projeto em Lisboa para o grupo que se estreou com um hotel em Sagres, e já tem o Martinhal Lisbon Chiado, também conjugando hotelaria e residências, mas aqui mais num conceito de casas de férias. O projeto no Chiado, com 37 apartamentos, resultou da compra de uma propriedade que estava em processo de insolvência.

"Estávamos à procura de projetos em Lisboa desde 2011, a nossa ideia era expandir a marca Martinhal além de Sagres, pois precisávamos de escala e de mais quartos", explicam. "Na altura, Portugal estava sob resgate, havia muitos ativos insolventes e não era fácil ir a um banco pedir dinheiro para um hotel."

Não foi a primeira vez que Chitra e Roman Stern adquiriram projetos insolventes, a começar com o Martinhal em Sagres com que se estrearam em Portugal, e que estava há 10 anos en-



cerrado. "Pegamos em projetos difíceis, mas conseguimos fazer a sua operação e tornar a operação rentável", reconhecem. Foi assim também no seu segundo projeto no Algarve, o Monte da Quinta, na Quinta do Lago, que compraram à Parvalorem (veículo que ficou com os ativos tóxicos do BPN). "O Monte da Quinta estava numa situação catastrófica. A nossa ideia era fazer a gestão total,



Projeto de vida em Portugal

O hotel Martinhal em Sagres marcou a estreia em Portugal de Chitra e Roman Stern, cujo grupo turístico já se expandiu para Lisboa, Cascais e Quinta do Lago. Chitra, natural de Singapura, e Roman, da Suíça, conheceram-se em Londres e analisaram vários locais como base de vida. "Chegámos a Portugal e foi: Uau! Belas praias, pessoas amigáveis, comida ótima. Comparando com sítios que conhecíamos, Tailândia, Bali, ou Sul de França, isto estava intocável e cheio de potencial". Começaram a viver em Portugal em 2001 e nasceram aqui os seus quatro filhos. "Para nós, que somos estrangeiros, Portugal foi a terra das oportunidades, e continua a ser."

que funciona com a marca Martinhal desde 2016 — após uma reconversão em que o foco do hotel passou a ser o segmento de famílias, quando anteriormente eram os jogadores de golfe. "Tal como Lisboa, Cascais é uma ótima localização. Adoramos a Quinta da Marinha, é como a Beverly Hills de Portugal", consideram.

Futuros projetos do grupo Martinhal? Chitra Stern admite que o Porto é uma



Grupo Martinhal comprou o espaço da universidade para lançar uma escola de marca internacional para o ano letivo de 2019/20



Antigo edifício da Universidade Independente será transformado numa escola internacional para 900 alunos

O edifício em Lisboa onde funcionou a Universidade Independente (que fechou em 2007), na avenida Marechal Gomes da Costa, próximo do Parque das Nações, foi comprado pelo grupo Martinhal na perspectiva de o reverter numa escola internacional com uma marca de referência. Cobrindo todo o ciclo de ensino que vai desde o primeiro até ao 12º ano, a nova escola terá capacidade para 800 a 900 alunos e abre já no ano letivo que começa em setembro de 2019.

Segundo Chitra e Roman Stern, proprietários do grupo Martinhal, "há muitas marcas interessantes que podemos trazer para Portugal. Depois de comprar o edifício e o terreno, estamos no processo de negociar com quatro ou cinco das mais prestigiadas escolas internacionais, e vamos redesenhar toda a envolvente e criar facilidades à volta para entrar em operação no ano letivo do próximo ano". O momento também é favorável, uma vez que estas marcas estão abertas à internacionalização e "todas as escolas no Reino Unido estão agora a abrir no exterior, na China ou em Singapura".

Para os donos do grupo Martinhal, o negócio surgiu na sequência do projeto hoteleiro e residencial que têm em curso no Parque das Nações, em Lisboa, e com o objetivo de vender residências a estrangeiros para viverem na cidade de forma permanente.

"Não trabalhamos na área escolar, mas identificámos esta grande necessidade. Quando uma família vem de fora e se muda para cá, normalmente quer pôr os filhos numa escola com o mesmo nível que tinham no país de origem", constata.

Lembrando que a maioria dos estrangeiros com visto *gold* tem filhos até aos 12 anos, os pro-

prietários do grupo Martinhal sublinham que as escolas internacionais são um fator de peso na decisão de adquirir uma casa em Portugal de forma permanente.

"Muitos dos estrangeiros que querem hoje comprar em Portugal optam por Cascais ou por a zona de Sintra, porque é lá que estão as escolas internacionais a St. Julian's", nota Roman Stern. "Em Lisboa não há muitas escolas internacionais." Traz a capital "uma das melhores que existem no mundo" e o objetivo do grupo Martinhal é "atrair a capital para Portugal". Mas advertem: "Se quiser ver o fluxo de estrangeiros a crescer, tem de apostar em Portugal".

hipótese. "A cidade está a ficar fantástica, mas primeiro temos de nos focar nos grandes projetos que estamos a desenvolver em Lisboa. Estamos sempre a analisar muitos projetos, mas escolhemos seletivamente as propriedades que podem complementar a nossa marca."

Diversificação e internacionalização?

O grupo está num processo de diversificação de negócios — por isso vai avançar com uma escola internacional (ver texto ao lado) — e também não rejeita a hipótese de se internacionalizar, atendendo a que o conceito de hotéis para famílias — com serviços que permitem aos pais deixar os filhos em segurança — ainda é pouco comum na hotelaria. Mas Portugal continua a ser a prioridade, onde há ainda muitas oportunidades. "Diz-se que em Lisboa os preços das casas estão muito altos. Não é verdade. Não se pode olhar só o centro histórico, a cidade tem muito mais áreas a precisar de desenvolvimento", salienta a proprietária do Martinhal, dando o exemplo de Moscavide e o seu potencial para futura expansão da cidade.

Segundo Roman Stern, "toda a zona que vai do Parque das Nações ao Braço de Prata vai ser como uma segunda Expo para Lisboa. Vai haver aí um grande desenvolvimento, tanto de residências como de escritórios". Chitra reitera que "em Portugal há oportunidades por todo o lado, a começar pelo Montijo, onde vai ficar o novo aeroporto".

Portugal já é muito diferente do país que os dois conheceram quando vieram para o Algarve com o objetivo de recuperar o hotel Martinhal de Sagres, que estava fechado há dez anos. "Começámos a construção um mês depois do colapso do Lehman Brothers, foram tempos muito duros. Na altura diziam que Sagres era frio e ventoso. Avançámos contra ventos e marés, trouxemos jornalistas e operadores turísticos, e hoje vê-se o resultado. Agora Sagres é muito diferente, e nós somos parte dessa história."

"Os tempos estão a mudar, Portugal agora é um destino 'quente'", constata. "Temos de trabalhar arduamente para ir mais longe nos próximos cinco a dez anos, mas vêm aí tempos muito entusiasmantes para o crescimento de Portugal."

cantunes@expresso.impresa.pt

1 Chitra e Roman Stern, donos e fundadores do grupo Martinhal, no hotel da Quinta da Marinha (antigo Onyria) que têm desde 2016 e compraram ao banco Santander, alterando o seu conceito para famílias.

"Para nós, Portugal foi a terra das oportunidades, e continua a ser"

2 O futuro Martinhal Residences, hotel de luxo associado a residências com serviço que o grupo Martinhal está a desenvolver no Parque das Nações. Vai ter 150 unidades e abre em 2020

3 Antevisão do escritório com 12 andares que vai ser construído junto ao hotel Martinhal Residences no Parque das Nações, e que será em 2020 a sede da seguradora Ageas

MARTINHAL A CRESCER

LISBOA

"O que vamos desenvolver no Parque das Nações é o produto mais luxuoso que alguma vez fizemos"

CASCAIS

"A Quinta da Marinha é como a Beverly Hills de Portugal, é uma localização fantástica"


CIDADE EM EXPANSÃO

"A zona que vai do Parque das Nações ao Braço de Prata será como uma segunda Expo para Lisboa. Vai haver aí um grande crescimento, tanto de residências como de escritórios"

OPORTUNIDADES PARA INVESTIR

"Diz-se que em Lisboa os preços das casas estão altos. Não é verdade. Há muitas zonas da cidade além do centro a precisar de desenvolvimento. Mas em Portugal as oportunidades estão por todo o lado"

FOTO ANTÓNIO PEDRO FERREIRA



Nº1

NO SEGMENTO DE IMÓVEIS DE LUXO.

THE RE/MAX COLLECTION

remaxcollection.pt

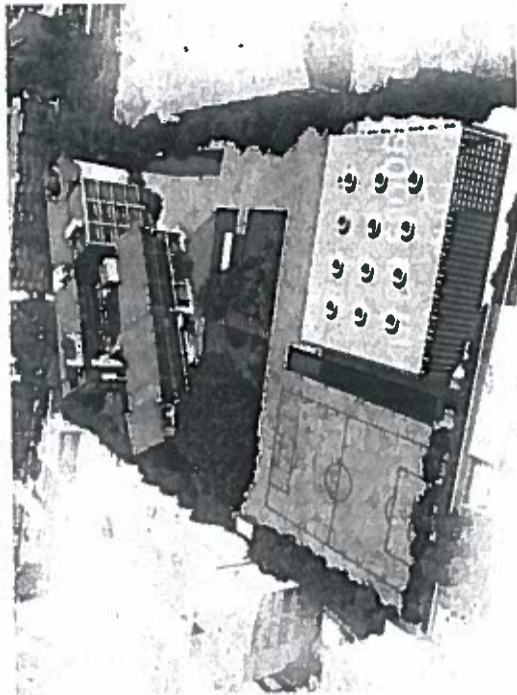
— Imóveis que são —
VERDADEIRAS OBRAS DE ARTE

Escola internacional nasce no edifício da Independente

Grupo Martinhal comprou o espaço da universidade para lançar uma escola de marca internacional para o ano letivo de 2019/20

O edifício em Lisboa onde funcionou a Universidade Independente (que fechou em 2007), na avenida Marechal Gomes da Costa, próximo do Parque das Nações, foi comprado pelo grupo Martinhal na perspectiva de o reconverter numa escola internacional com uma marca de referência. Cobrindo todo o ciclo de ensino que vai desde o primeiro até ao 12º ano, a nova escola terá capacidade para 800 a 900 alunos e abre já no ano letivo que começa em setembro de 2019.

Segundo Chitra e Roman Stern, proprietários do grupo Martinhal, "há muitas marcas interessantes que podemos trazer para Portugal. Depois de comprar o edifício e o terreno, estamos no processo de negociar com quatro ou cinco das mais prestigiadas escolas internacionais, e vamos redesenhar toda a envolvente e criar facilidades à volta para entrar em operação no ano letivo do próximo ano". O momento também é favorável, uma vez que estas marcas estão abertas à internacionalização e "todas as escolas no Reino Unido estão agora a abrir no exterior, na China ou em Singapura".



Antigo edifício da Universidade Independente será transformado numa escola internacional para 900 alunos

Para os donos do grupo Martinhal, o negócio surgiu na sequência do projeto hoteleiro e residencial que têm em curso no Parque das Nações, em Lisboa, e com o objetivo de vender residências a estrangeiros para viverem na cidade de forma permanente.

"Não trabalhamos na área escolar, mas identificámos esta grande necessidade. Quando uma família vem de fora e se muda para cá, normalmente quer pôr os filhos numa escola com o mesmo nível que tinham no país de origem", constata. Lembrando que a maioria dos estrangeiros com visto *gold* tem filhos até aos 12 anos, os pro-

prietários do grupo Martinhal sublinham que as escolas são um fator de peso na decisão de adquirir uma casa e viver em Portugal de forma permanente.

"Muitos dos estrangeiros que querem hoje comprar casa têm que optar por Cascais ou Estoril, porque é lá que estão todas as escolas internacionais, como a St. Julian's", nota Roman Stern. "Em Lisboa não há escolas internacionais." Trazer para a capital "uma das melhores escolas que existem no mundo" é o objetivo do grupo Martinhal. Mas advertem: "Se queremos ver o fluxo de estrangeiros continuar a crescer, tem de haver esta aposta em Portugal".



HAL A CRESCER

e vamos
 volver no Parque
 ações é o produto
 luxuoso que

