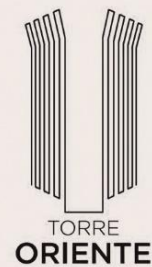


bankinter investment



Informe 1T 2026

Resumen del vehículo

Torre Oriente – Lisboa (Portugal)



Inmobiliario renta <i>Oficinas</i>		Socio
Capital total €41,3 Mn	Importe de la inversión €81,9 Mn	Apalancamiento 50%
Capital desembolsado €41,3 Mn (100,0%)	TIR neta objetivo >9%	Distribución media objetivo >7,4%

Principales magnitudes de la inversión

Edificio de oficinas con una superficie bruta alquilable de 27.597 m²

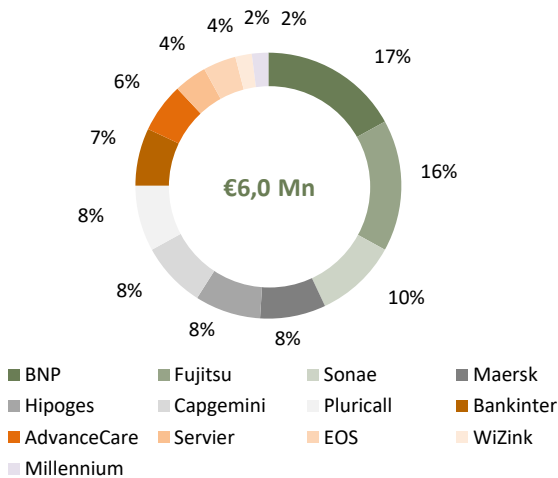
Inquilinos: 13

WAULB / WAULT¹: 3,8 / 5,0 años

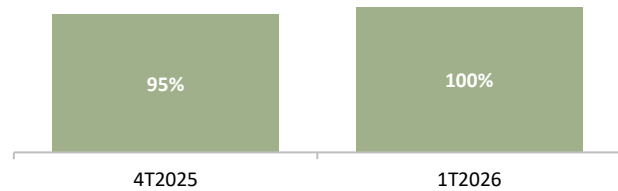
Renta Bruta anual²: €6,0 Mn (18,1 eur/m²/mes)

Ocupación total: 100%

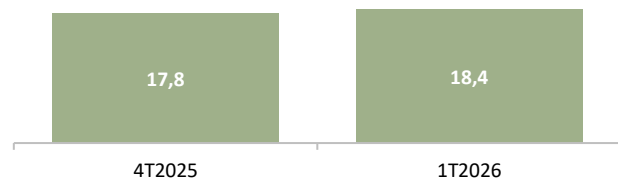
Inquilinos por % de rentas



Evolución de la ocupación (%)



Evolución de la renta (€/m²/mes)



(1) WAULB (Weighted Average Unexpired Leaser Term Break): Duración media del contrato hasta la primera opción de rescisión. WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term): Duración media del contrato de arrendamiento pendiente de vencimiento
(2) No excluye descuentos temporales.

Edificio Torre Oriente

En diciembre de 2025, y en línea con la estrategia de inversión definida para este nuevo vehículo, se completó la adquisición de Torre Oriente, un edificio de oficinas prime situado junto al Centro Comercial Colombo, en Lisboa.

El activo, construido en 2009, cuenta con una superficie bruta alquilable de 27.597 m² distribuidos en 13 plantas de oficinas y un espacio comercial en planta baja, integrándose en uno de los principales polos empresariales de la ciudad.

La adquisición se realizó a una atractiva yield del 6,76% y con financiación bancaria a largo plazo, reforzando la apuesta por activos de alta calidad, bien ubicados y con capacidad de generación de flujos de caja estables y recurrentes.

Torre Oriente presenta actualmente una ocupación del 100%, una cartera diversificada de inquilinos corporativos de primer nivel y contratos indexados al IPC, lo que aporta elevada visibilidad y protección frente a la inflación. El activo cuenta con una renta media de 18,1 €/m²/mes, un WAULT de aproximadamente 5,0 años y un WAULB de 3,8 años, indicadores que reflejan la estabilidad y previsibilidad de los flujos de caja.

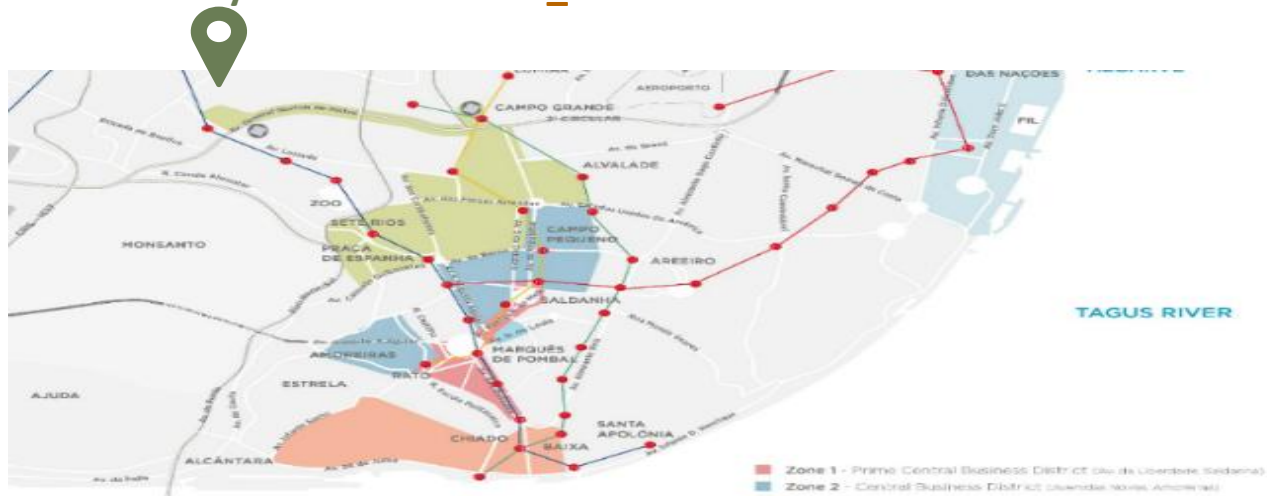
El vehículo contempla un horizonte de inversión de 10 años, con un objetivo de TIR apalancada del 9% y una rentabilidad media por dividendo estimada del 7,40%.

Novedades del trimestre

Durante el primer trimestre de 2026 tuvieron lugar varios hitos relevantes para el activo:

- Entrega de los espacios de oficinas a los inquilinos Pluricall y EOS, alcanzando el 100% de ocupación en oficinas.
- Con la entrada de dichos inquilinos, la renta bruta anualizada del edificio supera los €6 millones.
- Revalidación de la certificación LEED Platinum por un período adicional de 3 años.
- Desarrollo de diversas actividades de onboarding y transición operativa, con la incorporación progresiva de distintos equipos de gestión a los procesos del activo.

Localización y fotos del activo





Situación macroeconómica

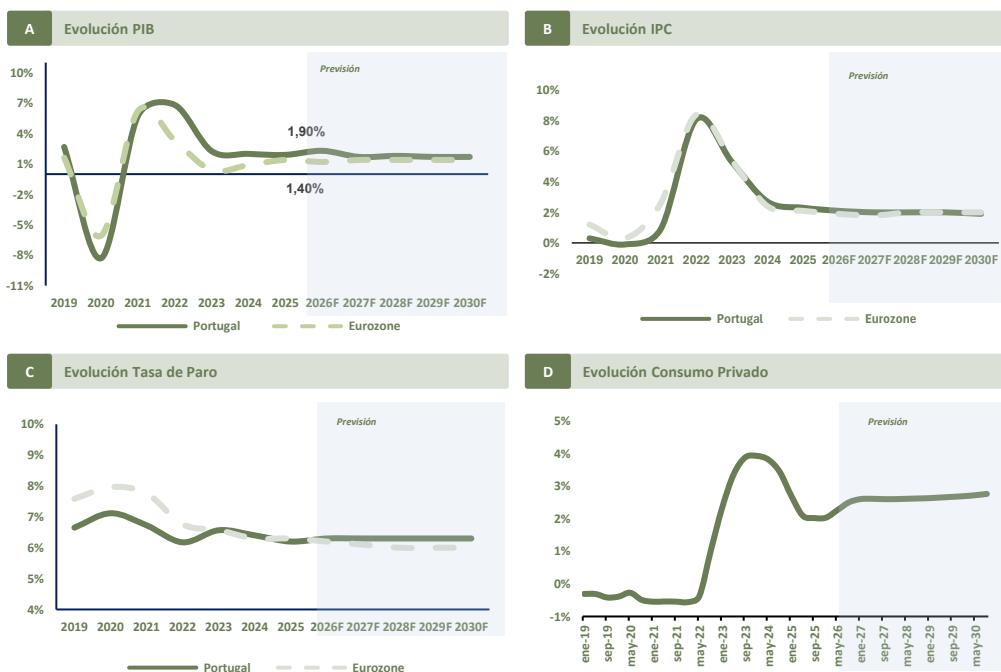
La actividad económica en Portugal creció un 1,9% en 2025 y se espera que crezca un 2,3% en 2026 y un 1,7% en 2027 (BdP e INE, diciembre 2025). Portugal continúa creciendo por encima de la eurozona, que creció un 1,4% en 2025 y se prevé que crezca un 1,2% en 2026 y un 1,4% en 2027 (BCE, diciembre 2025). En comparación con las proyecciones de septiembre de 2025, el crecimiento del PIB ha sido revisado al alza en todo el horizonte de proyección.

Se espera que la tasa de inflación se estabilice en torno al 2% a lo largo del periodo proyectado, en línea con la zona euro. Se prevé que la inflación disminuya del 2,3% en 2025 al 2,1% en 2026 y al 2,0% en 2027. Estas previsiones se realizaron antes del conflicto entre EE. UU. e Irán, que podría tener impacto en las tasas de inflación a nivel mundial.

El mercado laboral se mantiene resiliente, con el empleo en niveles máximos y una tasa de desempleo históricamente baja del 6,2%, 10 puntos básicos por debajo de la media de la eurozona.

El 19 de marzo de 2026, el BCE mantuvo sin cambios sus tres tipos de interés oficiales, reafirmando que se prevé que la inflación se estabilice en el objetivo del 2% a medio plazo. No obstante, la guerra en Oriente Medio ha generado riesgos al alza para la inflación y a la baja para el crecimiento económico. Como consecuencia del conflicto entre EE. UU. e Irán, los tipos a futuro han aumentado, con estimaciones a medio plazo estabilizadas en torno al 2,6%.

La economía portuguesa continúa creciendo a un ritmo sólido en un entorno externo marcado por tensiones comerciales, incertidumbre y la apreciación del euro. El impacto de estos factores se ha visto mitigado por la relajación de las condiciones financieras, el aumento de los fondos europeos y la orientación expansiva de la política fiscal (BdP, diciembre 2025).





Evolución del mercado inmobiliario en Portugal

La inversión inmobiliaria alcanzó en 2025 un volumen anual de 2.850 M€, un +17 % frente a 2024. En el primer trimestre de 2026 fue de 897 millones de euros, un 37 % más que en el primer trimestre de 2025.

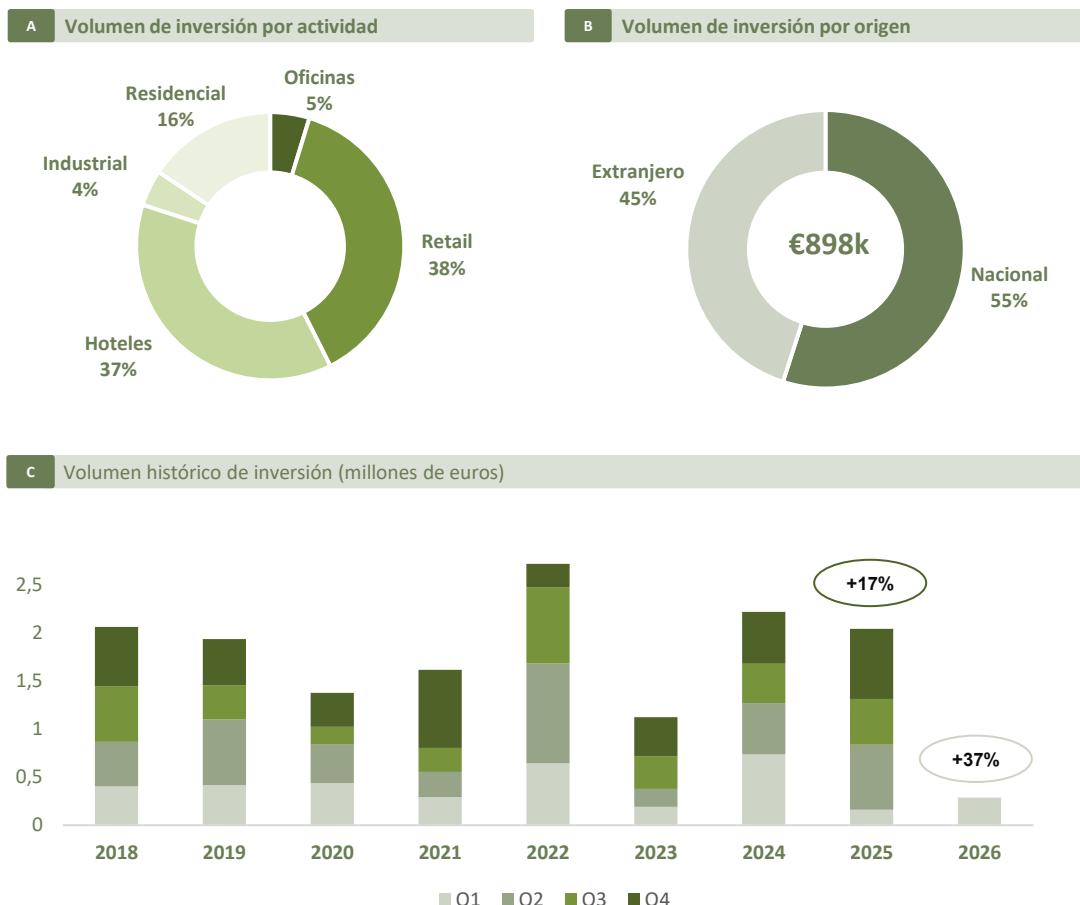
El sector Retail y hotelero continúan liderando el mercado (Retail 340 M€ y Hoteles 336M€, un 38 % y un 37% del volumen total, respectivamente)

Principales operaciones de inversión registradas en el primer trimestre:

- ArrábidaShopping & GaiaShopping (70%) | Sonae Sierra / Crédito Agricola | 170-190 M€
- Covilhã Data Center Campus | Asterion Industrial Partners | 120,0 M€
- Ritz Carlton – Penha Longa | 196 keys | L Catterton / Cedar Capital Partner | 120-140 M€
- Quinta da Comporta | 49 keys | Experimental | 70,0 M€
- Matosinhos Retail Park | Montepio Gestão de Activos | €45-55 M€

Las yields prime en el mercado de oficinas de Lisboa continúan en el 5,0 % en CBD1.

El mercado muestra un fuerte potencial para la reposición de activos antiguos de categoría B hacia categoría A, con el fin de satisfacer la creciente demanda. El foco de los ocupantes sigue estando en espacios de alta calidad, sostenibles y con excelentes credenciales ESG.



Bankinter Investment

Mayor gestor del ahorro en Inversión Alternativa en España y Portugal



bankinter
investment

Para tener futuro hay que invertir en él.

Este tomate tiene futuro.

Principales magnitudes

Equipo global y diverso

32 vehículos de inversión

+€5.700 Mn

Capital comprometido

+€1.730 Mn

Distribuciones acumuladas

+€7.800 Mn

Activos bajo gestión

+15.000

Inversores



Novedades Bankinter Investment

- Nueva etapa y fortalecimiento del proyecto:** La integración de las gestoras de Bankinter Investment y Plenium Partners, y la adquisición de una participación significativa en Access Capital Partners, sujetas a las correspondientes aprobaciones regulatorias, marcan el inicio de una nueva etapa orientada a consolidar capacidades, garantizar la excelencia inversora a largo plazo y profundizar en la diversificación sectorial, geográfica y de estrategias, sin renunciar a los principios que han definido el modelo desde sus inicios. Ambas operaciones contribuyen a afianzar el liderazgo de Bankinter Investment, superando con esta operación los 14.000 millones de euros en capital bajo gestión, y a reforzar su proyección internacional.
- Nuevo Fondo de Inversión Libre:** Bankinter Investment lanza **Bankinter Investment Inversión Alternativa II, FIL**, un fondo que permite acceder a una cartera diversificada de activos de la economía real desde 10.000 euros. El vehículo cuenta con vocación de largo plazo y una política de inversión más flexible que la de los fondos de capital riesgo tradicionales, con la posibilidad de realizar suscripciones desde cuenta o mediante traspasos desde otros fondos, beneficiándose en este último caso de las ventajas fiscales asociadas. [Pinche aquí para saber más sobre este fondo.](#)

Para obtener más información puede ponerse en contacto con su banquero o su agente de Bankinter.

Disclaimer

LA INFORMACIÓN FINANCIERA DE ESTE INFORME NO ESTÁ AUDITADA.

ORIENTE BUSINESS TOWER SIGI es una sociedad cuya principal actividad es la adquisición y gestión de activos inmobiliarios en Portugal.

La Sociedad opera bajo el régimen fiscal especial SIGI (Sociedades de Inversión y Gestión Inmobiliaria) (Decreto-Ley no 19/2019, de 28 de enero, y adiciones).

La información aquí contenida procede de fuentes fiables y, aunque se ha tenido un cuidado razonable para garantizar que dicha información resulte correcta, Oriente Business Tower SIGI no manifiesta que sea exacta y completa, y no debe confiarse en ella como si lo fuera. Dicha información está sujeta a cambios sin previo aviso. Oriente Business Tower SIGI no asume compromiso alguno de comunicar dichos cambios ni de actualizar el contenido del presente documento.

Todas las opiniones y estimaciones incluidas en el presente documento constituyen la visión técnica en la fecha de su emisión, pudiendo ser modificadas en adelante sin previo aviso.

El presente documento no constituye, bajo ningún concepto, una oferta de compra, venta, recomendación de inversión, ni suscripción o negociación de valores u otros instrumentos. Cualquier decisión de compra-venta o inversión debería aprobarse teniendo en cuenta la totalidad de la información pública disponible y no fundamentarse, exclusivamente, en el presente documento.

El inversor que acceda al presente documento deberá tener en cuenta que los valores o instrumentos a los que se refiere pueden no ser adecuados a sus objetivos de inversión o a su posición financiera.

Oriente Business Tower SIGI no asume responsabilidad alguna derivada de cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera derivarse del uso de la información contenida en este documento.



bankinter
investment



*Orgullosos de construir un legado
para un futuro mejor*



Bankinter Investment
Paseo Eduardo Dato, 18
28010 Madrid
España

