

**bankinter
investment**



Informe 2T 2026

Resumen del vehículo _

Torre Oriente – Lisboa (Portugal)



Inmobiliario renta
Oficinas

Capital total
€41,3 Mn

Capital desembolsado
€41,3 Mn (100,0%)



Importe de la inversión
€81,9 Mn

TIR neta objetivo
>9%

Socio



Apalancamiento
50%

Distribución media objetivo
>7,4%

Principales magnitudes de la inversión

Edificio de oficinas con una superficie bruta alquilable de 27.597 m²

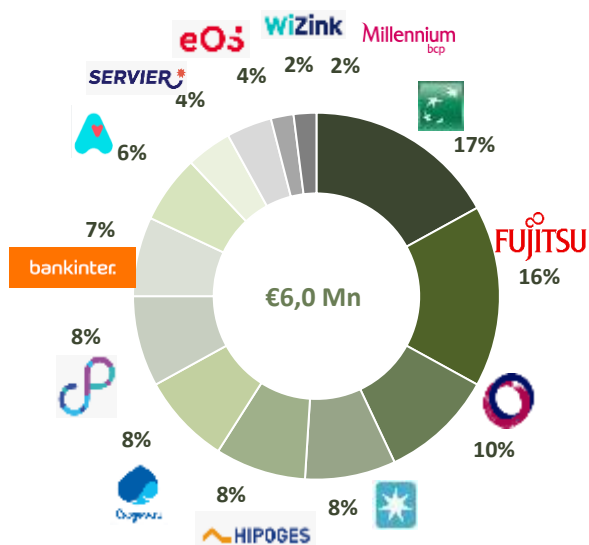
NAV a 30.06.2026: 48.952.594 €

Renta Bruta anual²: €6,0Mn (18,2 eur/m²/mes)

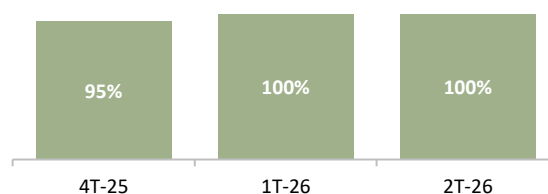
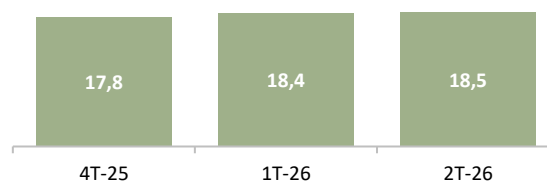
WAULB / WAULT¹: 4,1 / 4,7 años

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**, distribuida en 13 plantas de oficinas y un espacio comercial en la planta baja, y se integra 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 para generar 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 una elevada visibilidad y protección frente a la inflación. El activo cuenta con una renta media de 18,42 €/m²/mes, **un WAULT aproximado de 4,7 años y un WAULB de 3,1 años**, indicadores que reflejan la estabilidad y previsibilidad de los flujos de caja.

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

Novedades del trimestre

- Celebración de la **primera Junta General de Accionistas** el 14 de mayo.
- El proceso de **admisión a cotización en Euronext** continúa en curso y se espera que potencialmente concluya durante el mes de agosto o principios de septiembre.

Localización y fotos del activo

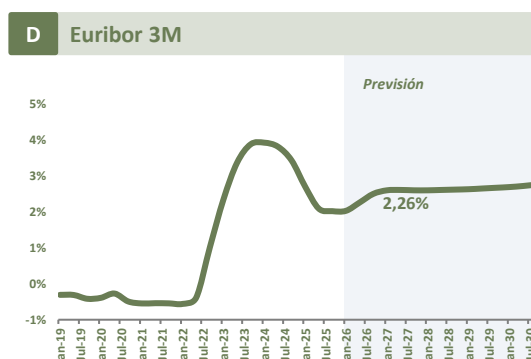
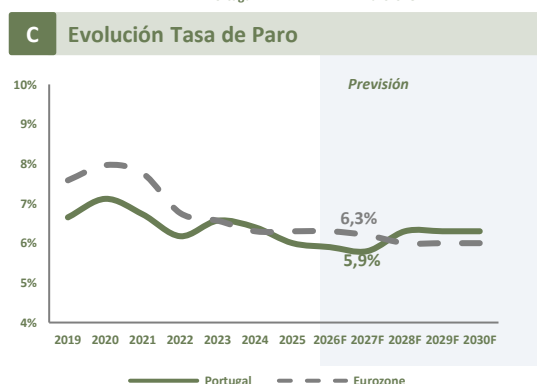
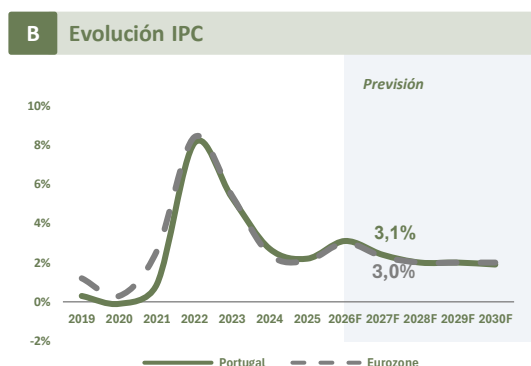
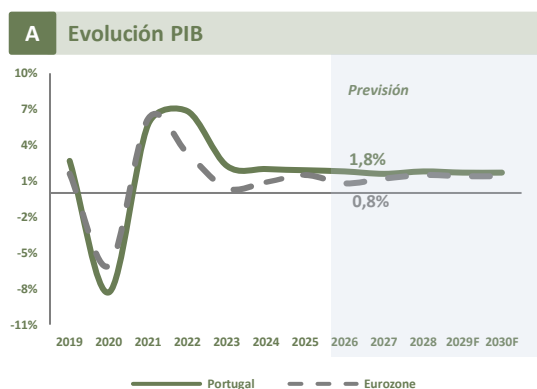
Zona 3 - Oficinas





Situación macroeconómica

- Se prevé que la actividad económica en Portugal crezca un 1,8% en 2026, un 1,6% en 2027 y un 1,8% en 2028, y que continúe creciendo por encima de la zona euro. Para esta última, se estima un crecimiento del 0,8% en 2026, del 1,2% en 2027 y del 1,5% en 2028, por lo que se espera que el diferencial se estreche a lo largo del horizonte de proyección.
- Se prevé que la inflación en Portugal aumente hasta situarse en torno al 3,1% en 2026, antes de descender gradualmente hacia el 2% en 2028, a medida que se atenúe el impacto de la nueva crisis energética. Esta evolución estaría en línea con la prevista para la zona euro.
- El consumo privado creció un 3,5% en 2025 y se prevé que avance un 1,9% en 2026, moderándose como consecuencia del repunte de la inflación.
- El mercado laboral sigue siendo sólido, con el desempleo en niveles históricamente bajos, en torno al 5,9% en 2026, y una creación de empleo que se ralentiza gradualmente. El crecimiento continúa respaldado por la demanda interna, la fortaleza del mercado laboral y los fondos de la UE, en un contexto de riesgos derivados de las tensiones geopolíticas, unas condiciones de financiación más restrictivas y una absorción de los fondos europeos más lenta de lo esperado.
- En junio de 2026, el BCE incrementó sus tres tipos de interés oficiales en 25 puntos básicos, situando el tipo de la facilidad de depósitos en el 2,25%, ante la persistencia de riesgos al alza para la inflación. No obstante, se prevé que esta converja hacia el objetivo del 2% a medio plazo.

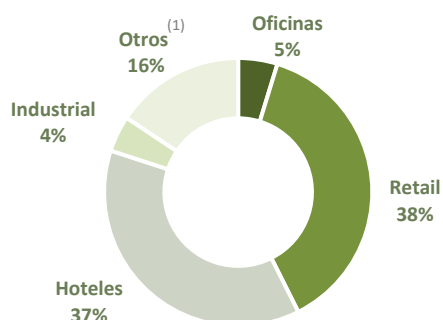


2
2026

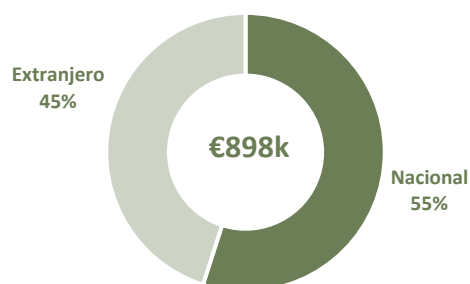
Evolución del mercado inmobiliario en Portugal

- La inversión inmobiliaria alcanzó los €898 M en el primer trimestre de 2026, lo que supone un aumento interanual del 37%, impulsada en gran medida por el sector retail, con €340 M y el 38% del total, y el sector hotelero, con €336 M y el 37%.
- La inversión en oficinas se mantuvo limitada durante el primer trimestre de 2026, con €43 M distribuidos en tres operaciones.
- La rentabilidad de los activos prime en el mercado de oficinas de Lisboa, Prime CBD (Zona 1), se mantuvo en el 5%.
- Principales operaciones del primer trimestre:
 - Cais Office, Zona 5, con 4.900 m², vendido por Ageas a un family office portugués por un importe estimado de entre €21 M y €24 M.
 - Arquiparque III, Zona 6, con 5.340 m², vendido por GSK a un inversor privado por un importe estimado de entre €4 M y €5 M.

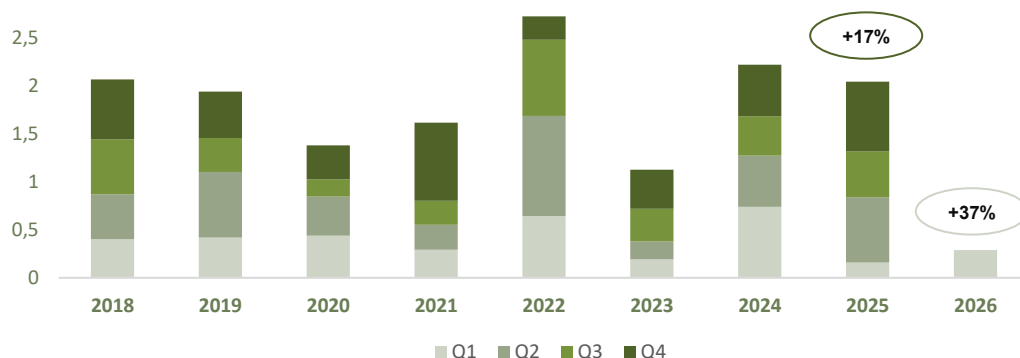
A Volumen de inversión por actividad



B Volumen de inversión por origen



C Volumen histórico de inversión (millones de euros)



Bankinter Investment

Mayor gestor del ahorro en Inversión Alternativa en España y Portugal



Principales magnitudes

Equipo global y diverso

32 vehículos de inversión

+€5.800 Mn

Capital comprometido

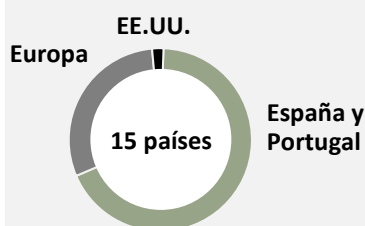
+€1.850 Mn

Distribuciones acumuladas

+20.000

Inversores

Cartera de inversión



11 sectores

336 activos

15 países



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

