

RELATÓRIO DE SUSTENTABILIDADE

2025

NEXA, SOCIEDADE GESTORA OIC

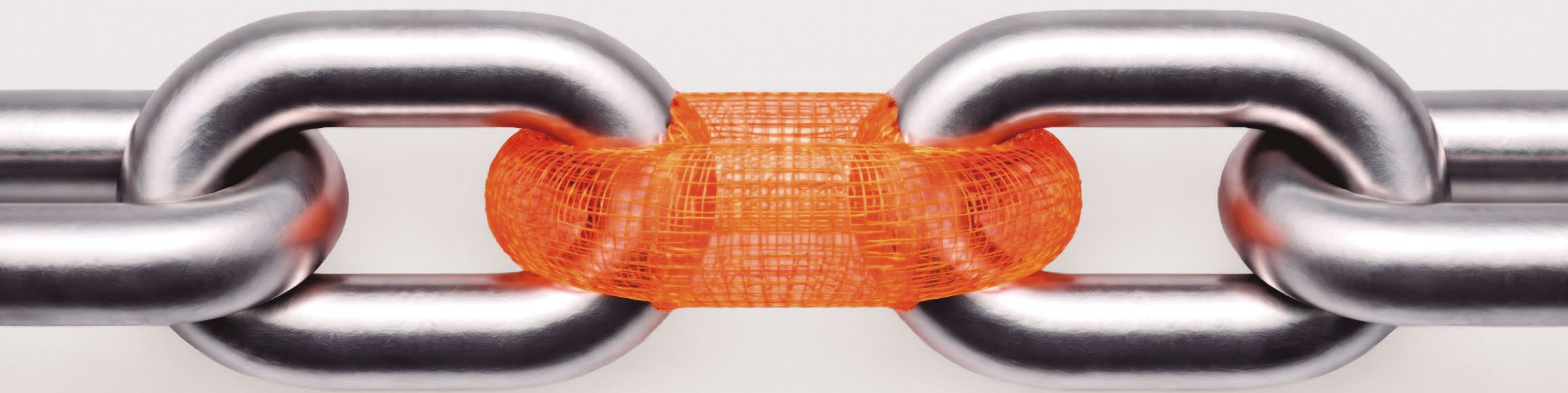
ANÁLISE DE 1 DE JANEIRO
A 31 DE DEZEMBRO DE 2025

“GOOD GOVERNANCE AND
LONG TERM THINKING ARE
THE FOUNDATIONS
OF SUSTAINABLE INVESTMENT.”

HOWARD MARKS



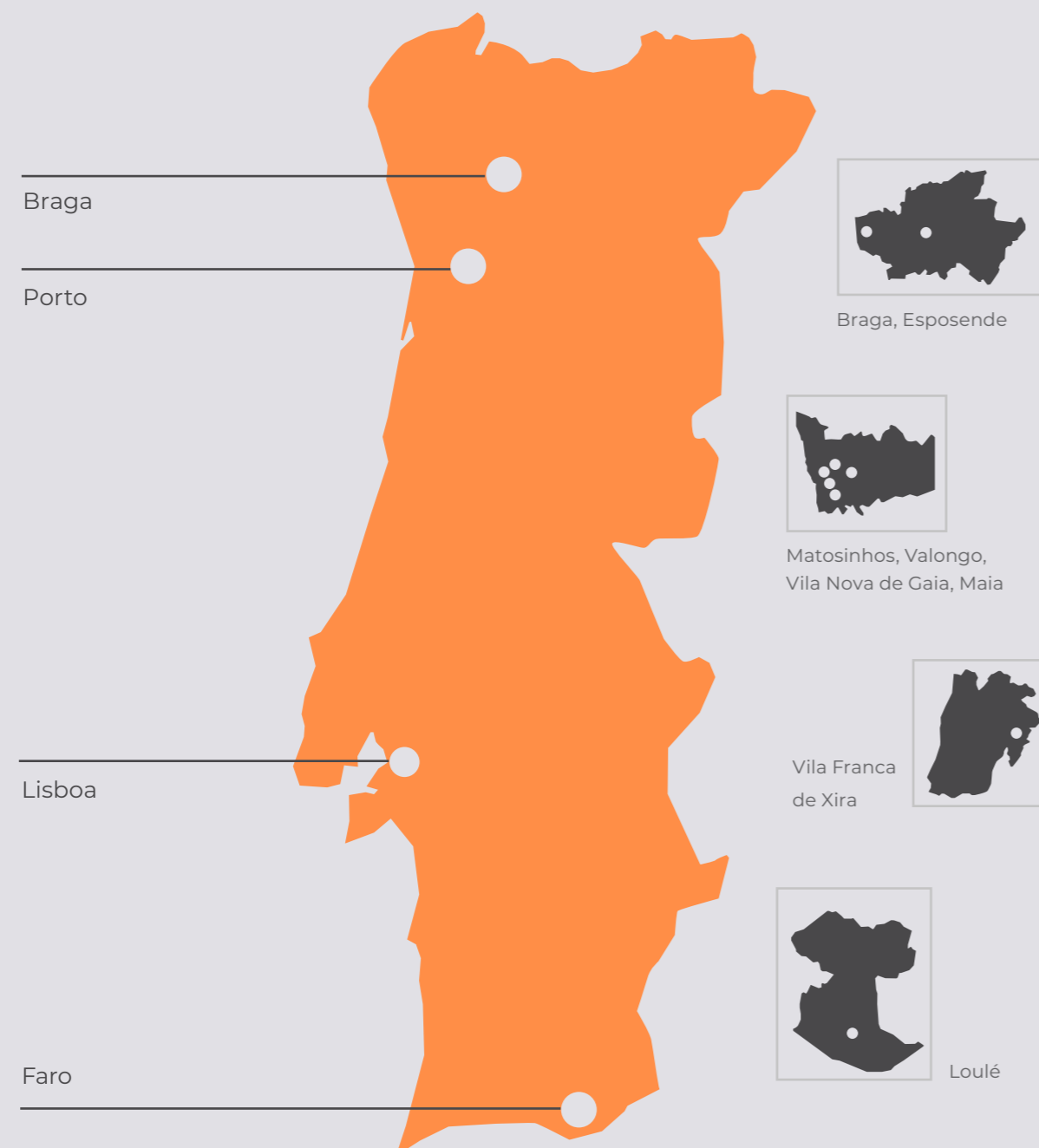
Connect, Invest



Build the future.

O universo Nexa

A carteira de ativos imobiliários gerida pela Nexa encontra-se distribuída por diferentes localizações em Portugal, refletindo a dimensão e o alcance da sua atividade.



Ativos na carteira dos OIC em gestão

198M€



Nº de colaboradores

10

Nº de cidades em que trabalhamos

8

Nº de OIC em gestão

3

Nº de ativos imobiliários na carteira dos OIC em gestão

18
incluindo landbank

À data da publicação deste relatório, o edifício La Movida conta com a certificação LEED Gold® ao abrigo do sistema LEED® for Building Design and Construction: New Construction, o programa de construção sustentável mais amplamente utilizado no mundo, desenvolvido pelo U.S. Green Building Council®.

A dimensão da carteira de ativos sob gestão e a presença em diferentes cidades refletem o crescimento e a consolidação da Nexa enquanto sociedade gestora de investimento imobiliário, com uma estratégia orientada para a valorização sustentável dos ativos.

Este Relatório

O Relatório 2025 da Nexa apresenta informações do ano fiscal 2025 (análise de 1/01 a 31/12 de 2025), referentes à forma como a sociedade integra a sustentabilidade na sua atuação enquanto entidade gestora de OIC. Para efeitos de análise e comparabilidade, os dados de 2025 são apresentados em comparação com os de 2024.

01 Nexa

- Mensagem Board
- Missão, Visão e Valores
- Os nossos fundos
- Os nossos ativos
- As nossas pessoas

02 Situação Atual

- Introdução
- Environmental
- Social
- Governance
- Economic

03 Connect, Invest, Build the future

- Perspetivas Futuras
- Considerações Finais

Nexa

Mensagem do Board

Caros Stakeholders,

O ano de 2025 representou mais do que a continuidade de um projeto iniciado em 2024 com a criação da Nexa SGOIC¹, S.A (doravante designada por "Nexa"). Foi a afirmação de que uma gestão responsável, transparente e bem fundamentada, é essencial para maximizar, de forma sustentada, o potencial dos investimentos imobiliários a longo prazo.

Este período consolidou também o compromisso da Nexa em defender os interesses das sociedades que administra, reforçando simultaneamente a confiança do mercado através de práticas de governação robustas e de elevados padrões de transparência. Iniciámos esta jornada em outubro de 2024 com a gestão da Castro Red Capital – SIC² Imobiliária Fechada, S.A. (doravante designada por "Castro Capital SIC"). Em janeiro de 2025, demos continuidade ao nosso crescimento estruturado com a constituição do fundo fechado de subscrição particular Fuse Valley, FII³. Em abril do mesmo ano, assumimos igualmente a gestão da Icon SIC Imobiliária Fechada, S.A (doravante designada por "Icon SIC"). Este percurso culminou, em agosto, com a concessão à Nexa da autorização para o exercício da atividade como sociedade gestora de grande dimensão pela CMVM⁴.

No âmbito da sustentabilidade, destacam-se avanços que consolidam a integração dos princípios ESG na forma como pensamos, decidimos e investimos. A Política de Sustentabilidade da Nexa reforça a importância de incorporar fatores ambientais, sociais e de governação nas decisões de investimento e na definição das estratégias dos fundos sob gestão. A Análise de Dupla Materialidade permitiu identificar riscos e oportunidades relevantes, reforçando o alinhamento entre exigências regulatórias, as expectativas dos investidores e as priori-

dades estratégicas dos fundos sob gestão. Outro marco relevante foi a primeira certificação LEED, do Grupo, atribuída a um dos edifícios sob gestão da Castro Capital SIC, evidenciando o compromisso da Nexa com práticas de investimento sustentáveis orientadas para a eficiência, responsabilidade ambiental, valorização de ativos e criação de impacto positivo nas comunidades. Paralelamente, continuámos a fortalecer os nossos mecanismos internos de governação, gestão de risco e transparência. Integramos progressivamente os princípios ESG nos processos de decisão, no regulamento de gestão e nas práticas operacionais internas, incluindo o código de conduta dos fornecedores essencial num momento em que a robustez e a integridade da cadeia de valor são críticas para a estabilidade do negócio.

A Nexa pretende continuar a ser um ponto de ligação entre investidores e oportunidades, atuando com visão de longo prazo e promovendo modelos de negócios diferenciadores, acompanhando as dinâmicas do mercado e contribuindo para um setor financeiro mais transparente, responsável e preparado para o futuro.

Agradecemos a todos os que fazem parte desta jornada. A vossa confiança motivou-nos a evoluir para criar um impacto positivo e duradouro no mercado.

1. SGOIC
Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo.

2. SIC
Sociedade de Investimento Coletivo: Entidade com forma societária que investe capital de vários investidores em ativos diversificados.

3. FII
Sistema de Fundos de Investimento Imobiliário: Organismos de investimento alternativo(OIA) imobiliários que assumem uma forma contratual, não tendo personalidade jurídica própria distinta da entidade gestora, e podendo ser estruturados como fundos abertos ou fechados, consoante o regime de subscrição e resgate das unidades de participação.

4. CMVM
Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

01

Missão, Visão e Valores



Missão

Gerir veículos de investimento regulados (OIC⁵) de forma eficiente, transparente e personalizada, com foco na criação de valor sustentável para os investidores.

Visão

Ser uma referência no mercado de gestão de ativos e investimentos imobiliários, antecipando tendências de mercado e implementando modelos de negócio disruptivos que visam um futuro mais sustentável.

Valores

- Ética
- Inovação
- Sustentabilidade
- Compromisso
- Excelência

Ética

Conduzir todas as ações com integridade, promovendo os valores da confiança, transparência e respeito, através de práticas responsáveis e justas.

Inovação

Aplicar tecnologias avançadas e modelos diferenciados para oferecer soluções alinhadas com as tendências do mercado.

Sustentabilidade

Alavancar o crescimento dos investimentos com responsabilidade económica, social e ambiental, assegurando um impacto positivo a longo prazo.

Compromisso

Atuar com dedicação e responsabilidade, com foco na concretização dos objetivos financeiros dos clientes.

Excelência

Garantir resultados de alta qualidade, com gestão rigorosa, garantindo eficiência e superação das expectativas dos investidores.



***Analisar com rigor. Gerir com propósito.
Construir para durar.***

Cada fundo, cada ativo, cada decisão reflete uma visão de longo prazo sobre aquilo que o mercado imobiliário pode e deve ser.

Os nossos fundos

Icon SIC

A Icon SIC é uma Sociedade de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, criada com o propósito de assegurar uma gestão transparente e estruturada de ativos de rendimento premium BTR - *Build to Rent*⁶, o que inclui o desenvolvimento destinado a promover ativos de rendimento. No seu âmbito de atuação, embora de forma residual, é admitida ainda a atividade de desenvolvimento e promoção de ativos para venda.

Regulada pela CMVM, permite o acesso a parcerias com investidores institucionais e qualificados, promovendo uma abordagem de longo prazo, otimizada do ponto de vista financeiro e fiscal.

A sua carteira integra 10 ativos imobiliários, distribuídos da seguinte forma: 1 ativo em operação, 2 em construção, 3 em desenvolvimento e 4 inseridos na reserva de terrenos (landbank), previstos para futuros desenvolvimentos, alienações ou valorização estratégica a médio e longo prazo.

Esta diversificação de ativos constitui a base da estratégia de criação de valor da Icon SIC e encontra-se detalhada na tabela seguinte, onde se apresentam os principais ativos que integram o fundo.

Fuse Valley FII

O Fundo Fuse Valley foi concebido para investidores que procuram valorização de capital através do desenvolvimento imobiliário, beneficiando de uma estratégia focada e de longo prazo. O Fundo centra a sua atuação no projeto "Fuse Valley", localizado no Grande Porto (Matosinhos), investindo na aquisição, promoção e gestão de ativos imobiliários, com uma abordagem

estruturada, sustentável e alinhada com as melhores práticas de mercado.

O projeto "Fuse Valley" assenta em dois pilares centrais: Bem-Estar, através da promoção da saúde, qualidade ambiental (luz, ar, ruído) e relação entre utilizadores e espaços; e Inovação, mediante a utilização de materiais e sistemas construtivos avançados e soluções tecnológicas de gestão orientadas para a eficiência, sustentabilidade e melhoria da experiência dos utilizadores.

Castro Capital SIC

A Castro Capital SIC está estrategicamente vocacionada para investidores que procuram a valorização sustentada do capital e uma gestão eficiente de ativos imobiliários. Com uma abordagem integrada de 360 graus, analisamos o potencial de cada imóvel, definindo estratégias de longo prazo orientadas para a maximização do seu valor e da respetiva rentabilidade. Todo o processo é assegurado por uma equipa qualificada, garantindo decisões informadas e uma estrutura de capitais otimizada, reforçando a estabilidade e a resiliência do investimento.

A carteira da Castro Capital SIC é composta por 8 ativos imobiliários, dos quais 6 se encontram em operação (ativos de rendimento), 1 em construção e 1 em desenvolvimento (projeto).

Os nossos ativos

FUSE VALLEY

Escritórios / Comércio
95.000m²
Matosinhos, Porto
Proprietário: Icon SIC
Em desenvolvimento



SPARK

Escritórios / Comércio
17.500m²
Matosinhos, Porto
Proprietário: Icon SIC
Em construção



SPARK II

Escritórios / Comércio
17.357m²
Matosinhos, Porto
Proprietário: Icon SIC
Em operação



LA MOVIDA

Escritório
1.660m²
Matosinhos, Porto
Proprietário: Castro Capital SIC
Em operação



Ativo em transição: classificado como em construção no Cap. 2, por ter entrado em operação no final de 2025; e como certificado no Cap. 3, por ter obtido a certificação LEED no início de 2026.

6. BTR
Build to Rent:
Desenvolvimento
residencial
construído para
arrendamento
institucional,
oferecendo
unidades
com gestão
profissional
e serviços
integrados.

BLOOM LIVING
(LOTE 6,7,8,9,10,11)

Residencial
67.160m²
Maia, Porto
Proprietário: Castro Capital SIC
Em desenvolvimento



ALVERCA

Residencial
55.200m²
Vila Franca de Xira, Lisboa
Proprietário: Icon SIC
Landbank

VALONGO

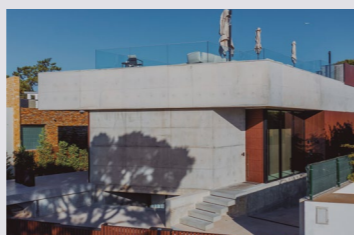
Retalho
6.000m²
Valongo, Porto
Proprietário: Icon SIC
Em desenvolvimento

CORTINHA

Residencial
48.000m²
Matosinhos, Porto
Proprietário: Icon SIC
Landbank

VILLA CHLOE

Residencial
355m²
Loulé, Faro
Proprietário: Castro Capital SIC
Em operação



CASA DO RIO

Residencial
7.500m²
Matosinhos, Porto
Proprietário: Icon SIC
Landbank

PALACETE 31 DE JANEIRO

Escritório
1.207m²
Braga, Braga
Proprietário: Castro Capital SIC
Em operação



FITNESS HUT

Comércio
1.785m²
Braga, Braga
Proprietário: Castro Capital SIC
Em operação

ALDI

Indústria / Retalho
1.950m²
Matosinhos, Porto
Proprietário: Castro Capital SIC
Em operação

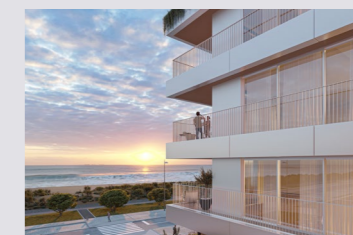


LOTE 81 FUSE VALLEY

Residencial
8.000m²
Matosinhos, Porto
Proprietário: Icon SIC
Em desenvolvimento

THE BREEZE

Residencial
11.147m²
Vila Nova de Gaia, Porto
Proprietário: Castro Capital SIC
Em construção



DESTAQUE RECAREI

Residencial
9.323m²
Matosinhos, Porto
Proprietário: Icon SIC
Landbank

VALPARK

Logística
13.200m²
Valongo, Porto
Proprietário: Icon SIC
Em construção



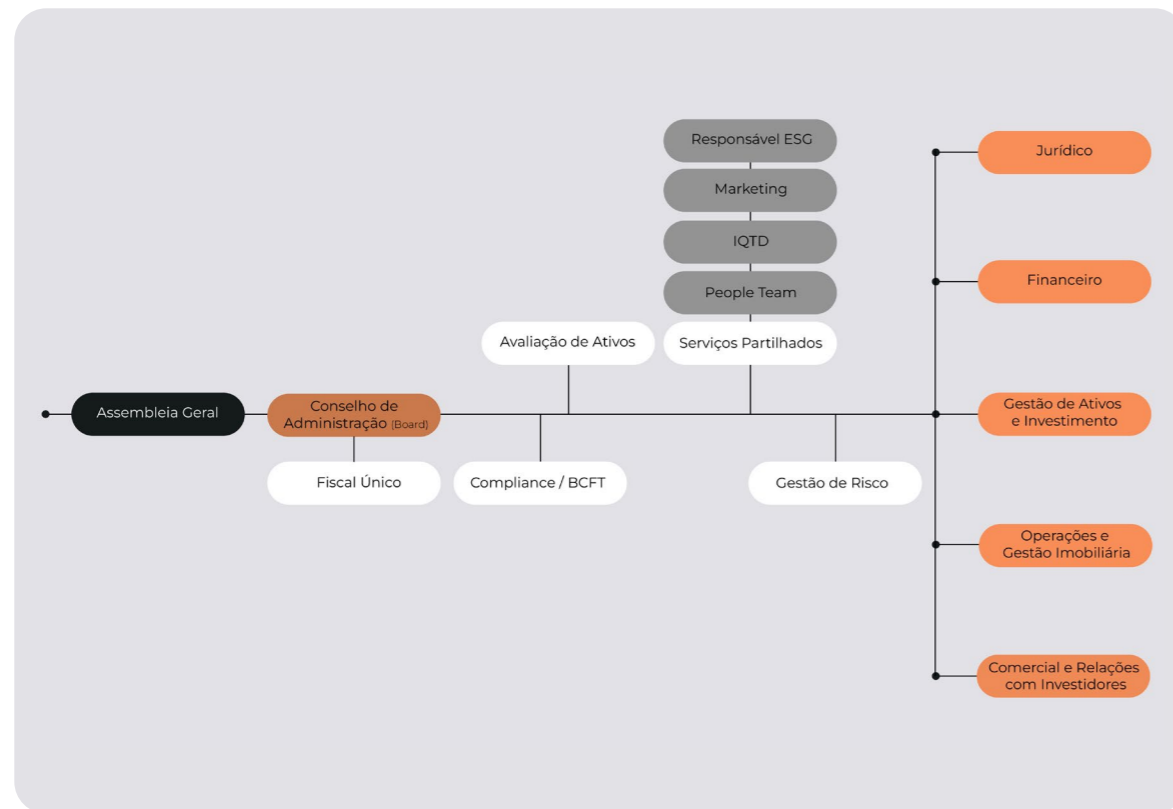
MORADIA DE FÃO

Residencial
798m²
Esposende, Braga
Proprietário: Castro Capital SIC
Em operação

As nossas pessoas

Na Nexa, reconhecemos que as pessoas constituem o principal vetor de criação de valor sustentável. A sustentabilidade é integrada de forma transversal na nossa estratégia e no modelo de gestão, orientando a identificação de riscos associados aos investimentos e, simultaneamente, a captação de oportunidades que promovam valor a longo prazo para investidores, parceiros e demais stakeholders.

A concretização desta visão é assegurada por uma equipa altamente especializada, com profundo know-how em gestão de ativos e enquadramento regulatório, que atua com rigor técnico, ética profissional e alinhamento com as melhores práticas do setor.



Organograma Nexa

Conselho de Administração (Board)



Supervisionar os procedimentos de controlo interno, incluindo a definição da estratégia em matéria de sustentabilidade.



Paulo Castro

Chairman



Luis Quinta

Board Member Asset Management & Investment



Fátima Teixeira

Board Member Finance



Raquel Fonseca

Board Member Legal & Internal Control

Compliance / BCFT

- Acompanhar e avaliar regularmente a adequação e a eficácia das políticas, procedimentos e medidas adotados pela empresa bem como das ações tomadas para corrigir eventuais deficiências no cumprimento dos deveres da sociedade;
- Aconselhar e assistir às pessoas relevantes responsáveis pela prestação de serviços e de atividades no cumprimento dos deveres da sociedade



Lisandra Roupar

Compliance Officer

Gestão de Risco

- Assegurar a deteção e avaliação sistemática de riscos decorrentes com impacto potencial nos investimentos realizados em nome dos OIC sob sua gestão.



Vanda Bastos

Risk Management Technician

Operações & Gestão Imobiliária

- Assegurar a gestão integrada dos ativos imobiliários sob gestão, promovendo a sua valorização sustentável e o cumprimento dos requisitos técnicos, regulatórios e ESG aplicáveis;



Alberto Melo

Director - Operations and Real Estate Management

Financeiro e Suporte

- Assegurar a gestão financeira da sociedade e dos veículos sob gestão, garantindo rigor, transparência e conformidade com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis;
- Monitorizar o desempenho económico-financeiro, integrando critérios de sustentabilidade na análise e reporte;
- Assegurar o suporte administrativo e operacional às atividades da sociedade, garantindo a correta execução de procedimentos internos e o cumprimento das obrigações documentais e regulatórias;



Carolina Oliveira

Head of Finance



Bárbara Vieira

Finance Technician



Gabriela Santos

Backoffice

- ➔ Em 2025 com a autorização da CMVM para o exercício da atividade como sociedade gestora de grande dimensão pela CMVM foram nomeados outros elementos fundamentais para garantir os objetivos de sustentabilidade da Nexa. Estas funções são asseguradas no âmbito de serviços partilhados.

Responsável ESG

- Assegurar a implementação da estratégia ESG dos OIC geridos, em conformidade com os respetivos perfis e políticas de investimento;
- Apoiar a integração dos princípios ESG nos processos de decisão e gestão da Nexa;
- Apoiar a avaliação de riscos ESG com impacto potencial nos investimentos realizados em nome dos OIC sob sua gestão.

Situação Atual

Introdução

Esta secção descreve a forma como a sociedade integra a sustentabilidade na sua atuação e na estratégia de investimento dos ativos sob sua gestão. De forma a identificar os riscos associados às suas atividades e assegurar um modelo de negócio resiliente. Ainda descreve a análise de Dupla Materialidade que deu como resultado os KPIs relevantes da Nexa em matéria de sustentabilidade enquanto entidade gestora de OIC, em particular OIA⁷ imobiliários.

Base para o reporte

A Nexa tem em consideração os riscos de sustentabilidade, atendendo à natureza, dimensão e complexidade da sua estrutura e da atividade dos OIC sob sua gestão. Contudo, tendo em conta que não se enquadra nas entidades de maior dimensão, a Nexa não está sujeita ao cumprimento dos requisitos previstos no artigo 4.º, n.º 3 e 4 do Regulamento (UE) 2019/2088, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de novembro de 2019 (doravante referido por “Regulamento SFDR”), nem no artigo 4.º do Regulamento Delegado 2022/1288, que exigem a publicação de uma declaração sobre as políticas de diligência devida relativamente aos principais impactos negativos das decisões de investimento nos fatores de sustentabilidade.

Nos termos do artigo 2.º, n.º 22 do Regulamento SFDR, entende-se por “risco em matéria de sustentabilidade” qualquer acontecimento ou condição de natureza ambiental, social ou de governação (ESG) que, caso ocorra, possa ter um impacto negativo significativo — efetivo ou potencial — no valor de um investimento. Até à data, a Nexa não gere OIC classificados como produtos com características ambientais ou sociais, para efeitos do artigo 8.º do Regulamento SFDR, nem OIC com objetivo de investimento sustentável para efeitos do artigo 9.º do Regulamento SFDR.

Gestão de impactos, riscos e oportunidades

A Nexa reconhece que a gestão de OIC está sujeita a riscos ESG que podem influenciar significativamente o desempenho dos ativos em que investe.

Como tal, na formulação, aprovação e aplicação das suas políticas, procedimentos e mecanismos de controlo de risco, a Nexa assegura a devida consideração de eventos ou condições de natureza ESG que possam afetar materialmente o valor dos ativos integrados nas carteiras dos OIC sob gestão, bem como nas carteiras sob gestão discricionária.

Esta análise de risco ESG é incorporada em todas as fases do processo de investimento: desde a tomada de decisão, à avaliação contínua dos ativos detidos, até às eventuais decisões de desinvestimento.

7. OIA É um OIC que aplica os recursos dos seus investidores em ativos imobiliários. Os OIA Imobiliários podem ser divididos em: as SIC que assumem uma forma societária e os Fundos de Investimento Imobiliário (FII), que assumem uma forma contratual e podem ser abertos ou fechados.

02

Análise de Dupla Materialidade

No final de 2025, a Nexa iniciou o processo de análise de dupla materialidade, envolvendo os seus colaboradores com o objetivo de identificar os temas ESG mais relevantes para a organização. O envolvimento dos stakeholders internos e externos é fundamental de forma a garantir que os interesses dos colaboradores, dos investidores e participantes nos OIC sob gestão, se encontram devidamente alinhados com as prioridades estratégicas da empresa.

No âmbito deste exercício, são avaliados dois tipos de materialidade de forma integrada: a perspetiva de **Impacto (Inside-Out)**, que analisa de que forma as operações da Nexa afetam o ambiente e a sociedade, e a perspetiva **Financeira (Outside-In)**, que considera de que modo os problemas ambientais, sociais e de governação podem influenciar o desempenho financeiro da Nexa. A conjugação destas duas dimensões permite obter uma visão abrangente e equilibrada dos riscos e oportunidades ESG relevantes para a organização.

A análise é conduzida com base em três horizontes temporais: o curto prazo (até 1 ano), o médio prazo (entre 2 a 5 anos) e o longo prazo (superior a 5 anos), assegurando que tanto os impactos imediatos como as tendências estruturais de maior duração são devidamente considerados no processo de tomada de decisão.

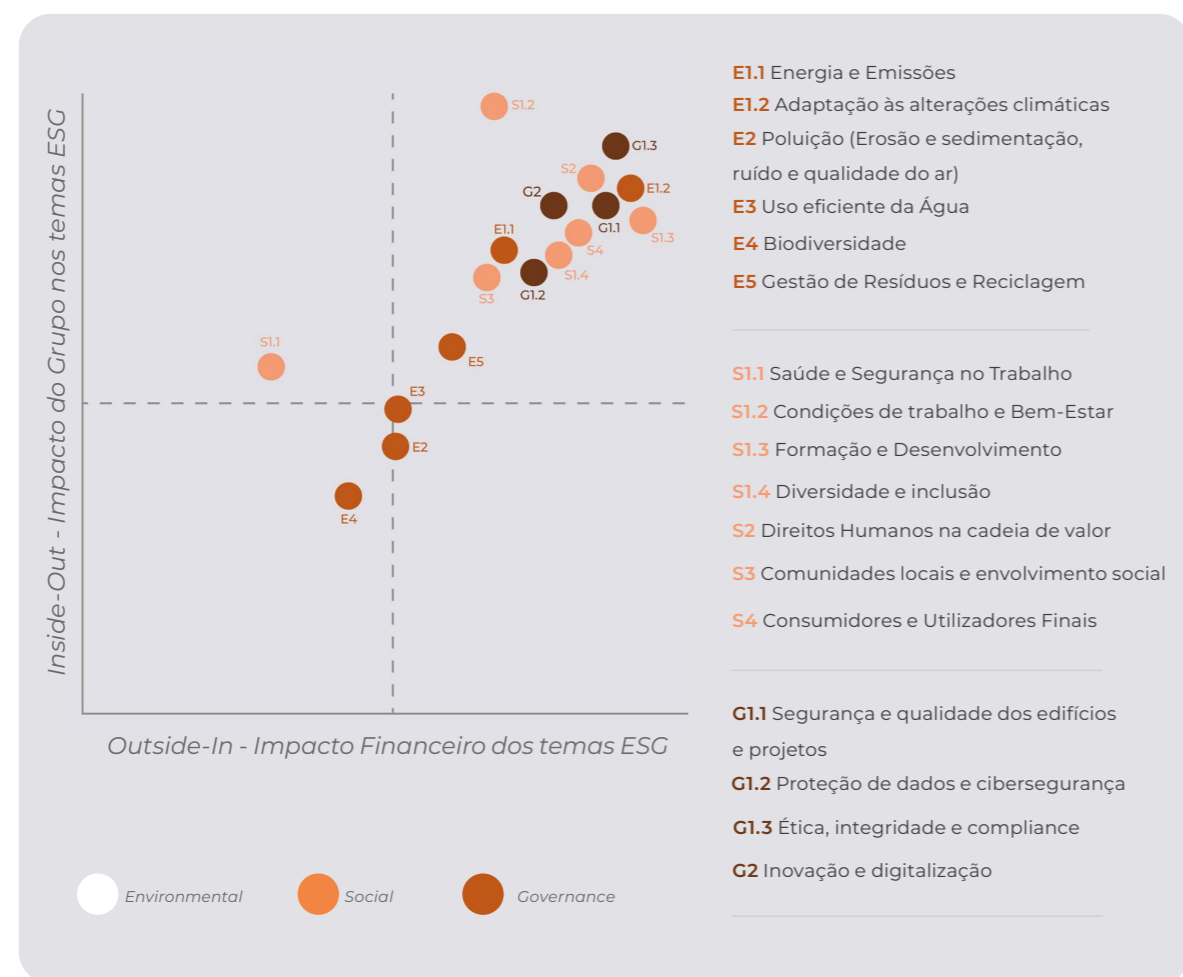


Figura 1: Resultado da análise de dupla materialidade dos colaboradores da Nexa.

Resultados

**E1. E2. E3.
E4. E5.**

A análise confirma que, para a Nexa enquanto sociedade gestora de organismos de investimento coletivo, os temas ambientais assumem materialidade sobretudo na dimensão financeira (Outside-In), refletindo a exposição indireta da entidade aos riscos climáticos e de transição através dos ativos sob gestão.

Destacam-se como vetores prioritários:

- E1.2 – Adaptação às Alterações Climáticas
- E1.1 – Energia e Emissões

Evidenciando a ligação direta entre desempenho ambiental dos ativos e risco financeiro dos fundos geridos. O padrão observado indica dois vetores claros:

1. Risco de desvalorização de ativos

A exposição a ativos com desempenho energético insuficiente ou baixa resiliência climática pode impactar o valor patrimonial, rentabilidade e atratividade junto de investidores institucionais.

2. Pressão regulatória e de mercado

A crescente integração de critérios ESG no financiamento e na avaliação de risco bancário reforça a necessidade de monitorização ambiental estruturada dos ativos em carteira. Para uma SGOIC, o impacto ambiental direto é reduzido; no entanto, a exposição indireta via portefólio torna o tema estrategicamente relevante.



- Alterações climáticas (E1)
- Poluição (E2)
- Recursos Hídricos (E3)
- Biodiversidade (E4)
- Economia Circular (E5)

**S1. S2. S3.
S4.**

A análise evidencia que os temas sociais são materialmente relevantes na ótica de gestão fiduciária e de reputação institucional, refletindo a responsabilidade da Nexa na supervisão de ativos e parceiros operacionais.

Destacam-se como vetores prioritários:

- S1.2 – Condições de Trabalho e Bem-Estar;
- S2 – Direitos Humanos na Cadeia de valor;
- S1.3 - Formação e Desenvolvimento;
- S4 - Consumidores e Utilizadores Finais;



- Trabalhadores Internos(S1)
- Trabalhadores na Cadeia de valor (S2)
- Comunidades Afetadas(S3)
- Consumidores e Utilizadores Finais (S4)

O padrão observado indica dois vetores claros:

1. Risco reputacional indireto

Incidentes sociais associados a ativos, fornecedores ou colaboradores podem impactar diretamente a imagem da entidade gestora e a confiança dos investidores.

2. Governança social do portfólio

A integração de critérios ESG nos processos de investimento e acompanhamento permite reduzir exposição a risco e reforçar credibilidade junto do mercado.

G1. G2.

A análise confirma que a governança assume materialidade estrutural elevada para a Nexa, refletindo o seu papel enquanto entidade regulada, responsável pela gestão de OIC.

Destacam-se como vetores prioritários:

- G1.3 - Ética, integridade e compliance;
- G2 - Inovação e digitalização;
- G1 - Segurança e qualidade dos edifícios e projetos;

O padrão observado indica dois vetores claros:

1. Robustez regulatória e fiduciária

Enquanto entidade regulada pela CMVM, a Nexa opera num ambiente de elevada exigência normativa. Falhas de compliance têm impacto financeiro e reputacional significativo.

2. Confiança e transparência junto de investidores

A qualidade do reporte, gestão de risco e governança interna são determinantes para acesso a capital e retenção de investidores institucionais.



- Conduta Empresarial (G1)
- Inovação e digitalização (G2)

Métricas e Metas

A definição de métricas e metas constitui um passo essencial na operacionalização da estratégia de sustentabilidade da Nexa. Com base nas conclusões da análise de dupla materialidade realizada, e no alinhamento com as melhores práticas de reporte ESG, a Nexa estabeleceu em 2025 um conjunto estruturado de metas e métricas para cada dimensão ESG com o objetivo de integrar de forma sistemática as considerações ESG nos processos de tomada de decisão de investimento. Esta abordagem permite não apenas monitorizar o desempenho da organização face a compromissos concretos e mensuráveis, mas também assegurar a transparência e a prestação de contas perante os seus stakeholders.

Os objetivos ESG identificados como prioritários para a Nexa são os seguintes:

Environmental

Desenvolvimento do Plano de Ação Climático

Com o objetivo de reduzir as emissões de Scope 1 e 2 em 40% até ao ano 2030 e alcançar a neutralidade até 2050.

Promover a resiliência da carteira de ativos

Sob gestão através da implementação de boas práticas ESG a análise de riscos físicos e de transição dos mesmos

A Nexa promove a transição para um modelo económico adaptado às alterações climáticas, garantindo que as suas atividades e investimentos encontram-se alinhadas com os objetivos, nomeadamente:

Desenvolver o plano de ação climático que visa reduzir as emissões de GEE de Scope 1 e 2, que são as emissões diretas e indiretas sob controlo operacional da Nexa. Os objetivos ESG identificados como prioritários para a Nexa são os seguintes:

- O Scope 1 é caracterizado pela aferição das emissões das categorias de Mobilidade direta ou deslocações da frota, fugas de fluídos frigorigéneos e consumo de gasóleo (se existir). O Scope 2 é caracterizado pela aferição das emissões das categorias de consumos de eletricidade. A percentagem de redução, o ano de concretização assim como o ano base serão definidos ao longo do ano de 2026. O indicador é emissões de Scope 1 e 2 e mede-se em [TonCO₂e] anual;
- Desenvolver o plano de ação climático que visa a recolha de dados das emissões de GEE de Scope 3, que são as emissões indiretas que não estão sob controlo operacional da Nexa. O Scope 3 é caracterizado pela aferição das emissões das categorias de mobilidade Indireta ou deslocações que não sejam da frota, viagens corporativas, transporte e gestão de resíduos, compras e adjudicações e gestão de ativos. A percentagem de redução, o ano de concretização assim como o ano base serão analisados ao longo do ano de 2026 e prevê-se a sua definição a partir de 2027. O indicador é emissões de Scope 3 e mede-se em [TonCO₂e] anual;

- Gestão de OIC que tenham preocupações nos seguintes temas:
 - Mitigação das alterações climáticas: Redução de emissões de GEE de Scope 1, 2 e 3;
 - Adaptação das alterações climáticas: O desenvolvimento de ativos resilientes, tendo em consideração a análise, adaptação e mitigação de Riscos climáticos e de Transição climática que possam afetar as futuras operações.
 - Água: Redução de consumos de água;
 - Economia circular: A transição para uma Economia Circular na contratação de produtos e serviços;
 - Poluição, Biodiversidade e Ecossistemas: Redução do impacto no ambiente nomeadamente, a prevenção e controlo da poluição, a proteção e recuperação da biodiversidade e dos ecossistemas, e na utilização de recursos;

O indicador associado ao cumprimento deste objetivo é o “Green Asset Ratio for Asset Managers [%]” que é a percentagem do investimento alinhado com os objetivos acima detalhados em comparação com a totalidade do investimento.

A percentagem de investimento associado a estas atividades será definida ao longo do ano de 2026;

Social

Promoção das condições de trabalho dignas

A igualdade de oportunidades, a progressão de carreira, o bom desempenho e a redução do Turnover, para garantir o bem-estar dos colaboradores.

Garantir condições de trabalho dignas

Dos trabalhadores na nossa cadeia de valor.

A Nexa promove uma transição justa e responsável ao nível social, assegurando que as nossas atividades de gestão de OIC e os seus investimentos fundam-se em valores de respeito pelos direitos humanos, comprometendo-nos a identificar, prevenir e atenuar os efeitos negativos que o seu não cumprimento possam causar na comunidade interna e externa, através da concretização dos objetivos, nomeadamente:

- Promoção e condições de trabalho dignas, igualdade de oportunidades, progressão de carreira, formação e saúde e segurança no trabalho, dos trabalhadores da Nexa; O indicador associado ao cumprimento deste objetivo será definido em 2026;
- Promoção do respeito pelos direitos humanos e identificação de incidentes severos ao longo da cadeia de fornecimento da Nexa através da implementação do questionário de código de conduta baseado nos princípios de diligência devida na contratação de produtos e serviços permitindo a criação de parcerias sólidas; O indicador associado ao cumprimento deste objetivo é a percentagem de resposta ao “Código de conduta ESG [%]” dos OIC sob gestão da Nexa. A [%] de resposta pretendido será definida em 2026; Ainda pretendemos definir um plano de formação dos nossos colaboradores nestes assuntos que se medem em [hs] de formação. O nº de [hs] de formação anual será definido ao longo do ano de 2026;

Governance



Reforçar as práticas de governação

Através da incorporação de critérios ESG, bem como garantir que as atividades de investimento estão alinhadas com a Taxonomia da UE e excluem setores e práticas contrárias a estes critérios.

A Nexa incorpora procedimentos internos que permitem uma melhoria nos processos de tomada de decisão e de controlo das sociedades investidas, nomeadamente no que respeita a:

- Direitos dos acionistas;
- Políticas de remuneração;
- Composição dos órgãos de administração;
- Independência dos membros dos órgãos sociais;
- Atuação eficaz do Fiscal Único;
- Código de conduta corporativa;
- Proteção de denunciadores e mecanismos de reclamação;
- Envolvimento político e lobbying;
- Gestão de relações com fornecedores e práticas de pagamento;
- Prevenção à corrupção e suborno;
- Proporção de diversidade de género no conselho de administradores.

O indicador associado ao cumprimento deste objetivo é a percentagem de resposta ao “Código de conduta ESG [%]” dos OIC sob gestão da Nexa. A [%] de resposta pretendido será definida ao longo do ano de 2026 no desenvolvimento do plano de ação climático;

Ainda pretendemos definir um plano de formação dos nossos colaboradores nestes assuntos que se mede em [hs] de formação. O nº de [hs] de formação anual será definido ao longo do ano de 2026 no desenvolvimento do plano de ação climático;

Setores excluídos de possíveis Investimentos

A Nexa não investe em entidades cuja atividade principal envolva, direta ou indiretamente, a produção, comercialização, distribuição ou promoção de produtos ou serviços associados a:

- Materiais Radioativos (excetuando quando utilizados para fins medicinais);
- Atividades ilegais conforme estabelecido por Lei, ou sujeitas a eliminação progressiva ou proibição internacional;
- Corrupção, Branqueamento de Capitais e Financiamento do Terrorismo;
- Trabalho forçado e Trabalho infantil;
- Pornografia e Prostituição;
- Violação de Direitos Humanos.
- Armas controversas (minas antipessoais, munições de fragmentação, armas químicas e armas biológicas);
- Cultivo e produção de tabaco;
- Setor dos combustíveis fósseis;
- Produção química.

Estes assuntos serão ainda abordados no “Código de conduta ESG” para garantir o não envolvimento nas atividades antes mencionadas.

Critérios de investimento dos OIC sob gestão

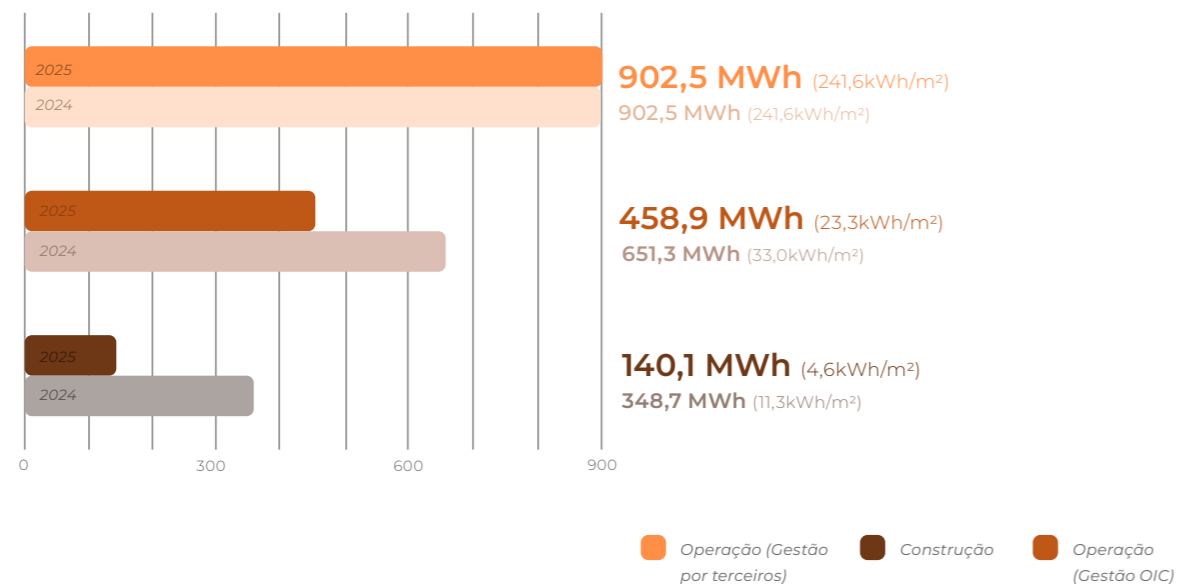
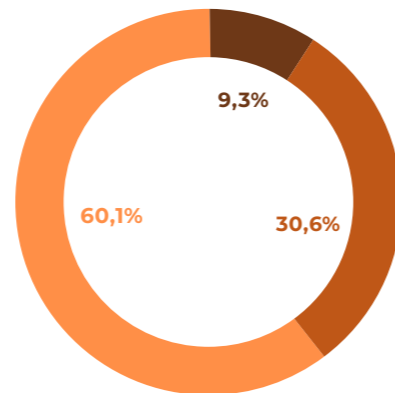
A política de investimento de cada OIC sob gestão está definida no respetivo regulamento de gestão. A sua implementação será feita em conformidade com esses documentos. Sempre que a política de investimento inclua características ou critérios ESG, a sua aplicação terá por base informações obtidas a partir de fontes externas, designadamente avaliações ESG relativas às entidades emittentes dos instrumentos financeiros que integram as carteiras dos OIC.

Environmental

Energia

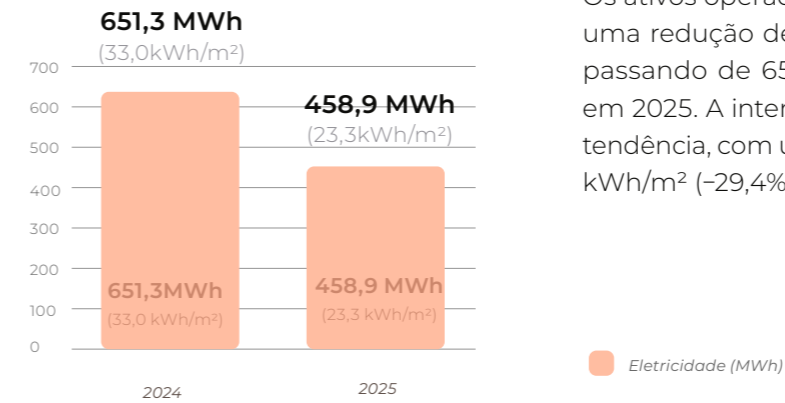
Distribuição por atividade

Em 2025, o consumo energético total dos ativos sob gestão dos OIC, registou uma redução de 21,1% face ao ano anterior, totalizando 1.501,5 MWh (contra 1.902,5 MWh em 2024). A operação gestão por terceiros, representa a maior parcela (60,1%), seguida pela operação sob gestão dos OIC (30,6%) e pela Construção (9,3%).



Operação (Gestão de OIC)

Consumo por tipo



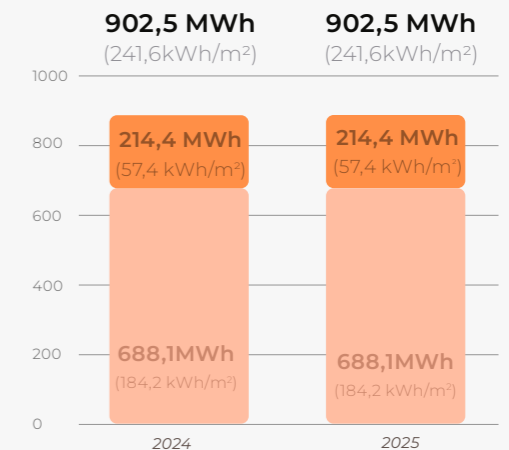
Os ativos operados diretamente pelos OIC registaram uma redução de 29,5% no consumo energético total, passando de 651,3 MWh em 2024 para 458,9 MWh em 2025. A intensidade energética acompanhou esta tendência, com uma redução de 33,0 kWh/m² para 23,3 kWh/m² (-29,4%).

Operação (Gestão por terceiros)

Consumo por tipo

Os ativos operados por terceiros apresentam um consumo total de 902,5 MWh, distribuído entre eletricidade (688,1 MWh, 76,3%) e gás natural (214,4 MWh, 23,7%).

Estes dados correspondem a estimativas baseadas em informação histórica, não refletindo o consumo efetivo dos períodos, devido à falta de resposta dos inquilinos.



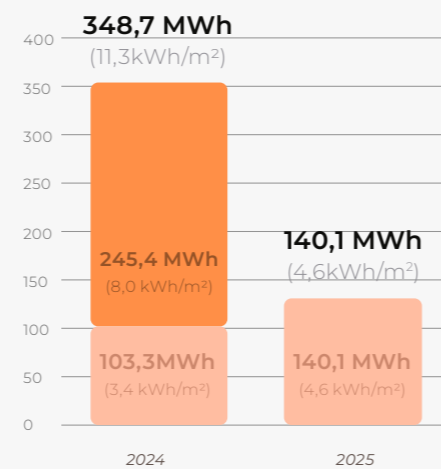
Construção

Consumo por tipo

O consumo energético associado à atividade de construção sofreu uma redução de 59,8% em 2025, passando de 348,7 MWh para 140,1 MWh.

Este decréscimo é explicado pela eliminação total do consumo de gasóleo em estaleiro, que em 2024 representava 245,4 MWh (70,4% do consumo de construção).

Eletricidade (MWh) Gasóleo (MWh)



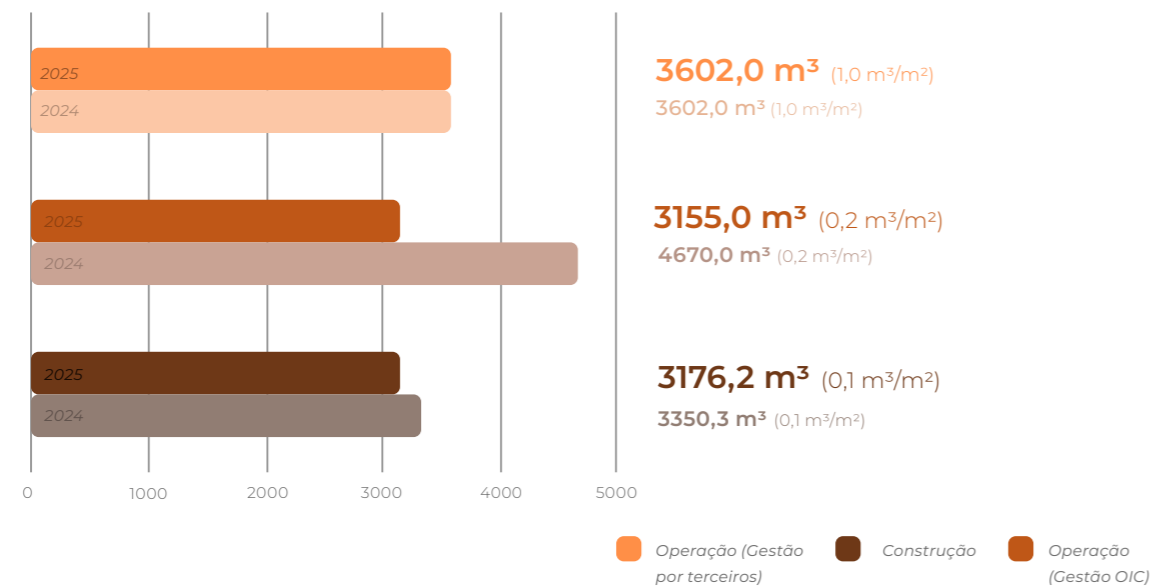
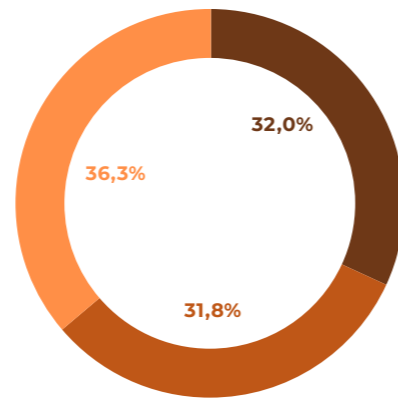
% Energia renovável integrada



Água

Consumo de Água por atividade

A distribuição do consumo hídrico em 2025 dos ativos sob gestão dos OIC, apresenta um perfil relativamente equilibrado entre os três segmentos de atividade: Operação por Terceiros (36,3%), Construção (32,0%) e Operação OIC (31,8%). Este equilíbrio contrasta com o perfil energético, onde a Operação por Terceiros dominava com 60,1%, e reflete a natureza intensiva em água das atividades de construção e da operação direta. O consumo total de água registou uma redução de 14,5% face ao ano anterior, totalizando 9.933 m³ (contra 11.622 m³ em 2024).



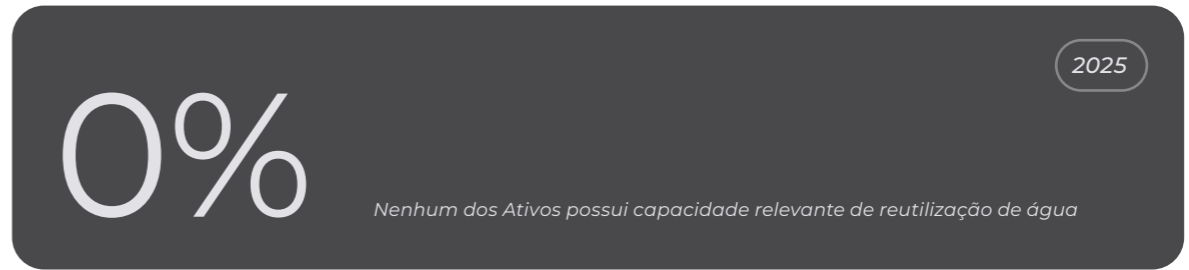
O consumo hídrico em fase de construção em 2025 distribui-se por três edifícios: SPARK (2.119,2 m³), The Breeze (980,0 m³) e La Movidá (77,0 m³). O SPARK mantém-se como o principal consumidor, com um valor praticamente estável face a 2024 (+0,3%), refletindo a continuidade da fase de obra.

O The Breeze registou uma redução de 20,8% (de 1.237,0 m³ para 980,0 m³), consistente com o avanço para fases construtivas menos intensivas em água.

Os ativos em construção, registaram a redução mais significativa no consumo hídrico (-32,4%).

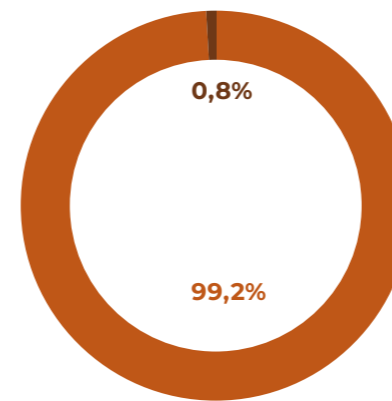
O consumo hídrico dos ativos operados por terceiros totaliza 3.602,0 m³ em 2025. Estes dados correspondem a estimativas baseadas em informação histórica, não refletindo o consumo efetivo dos períodos, devido à falta de resposta dos inquilinos.

% Água reutilizada



Resíduos

Distribuição de Resíduos por atividade

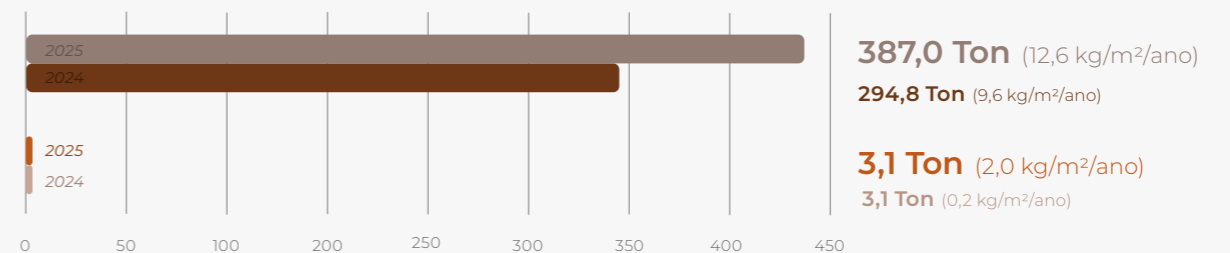


A gestão de resíduos nos ativos sob gestão dos OIC, abrange as fases de construção e operação.

A distribuição da produção de resíduos em 2025 é dominada pelo segmento de Construção (99,2%), seguido pela Operação sob gestão dos OIC (0,8%).



Produção por atividade

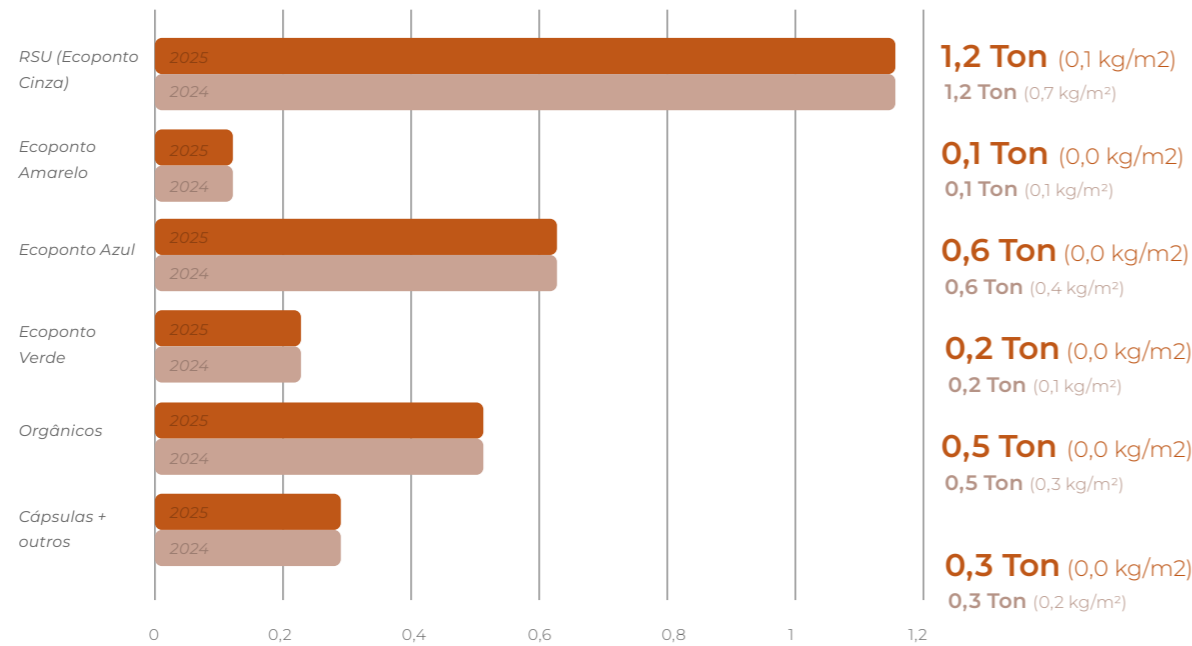


% Resíduos Valorizados



Operação de Ativos (Gestão OIC)

Resíduos por Tipo



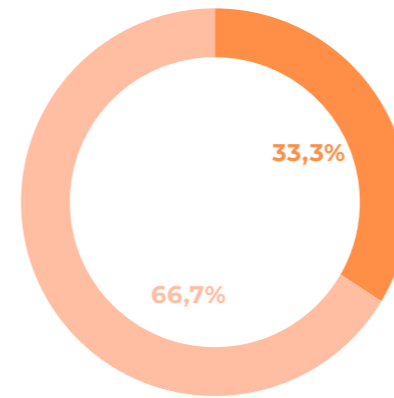
Os resíduos produzidos nos ativos sob gestão dos OIC totalizam 3,1 toneladas em 2025. Estes dados correspondem a estimativas baseadas em medições padronizadas ou capacidade dos contentores, não refletindo necessariamente variações reais de produção.

% Resíduos Recuperados



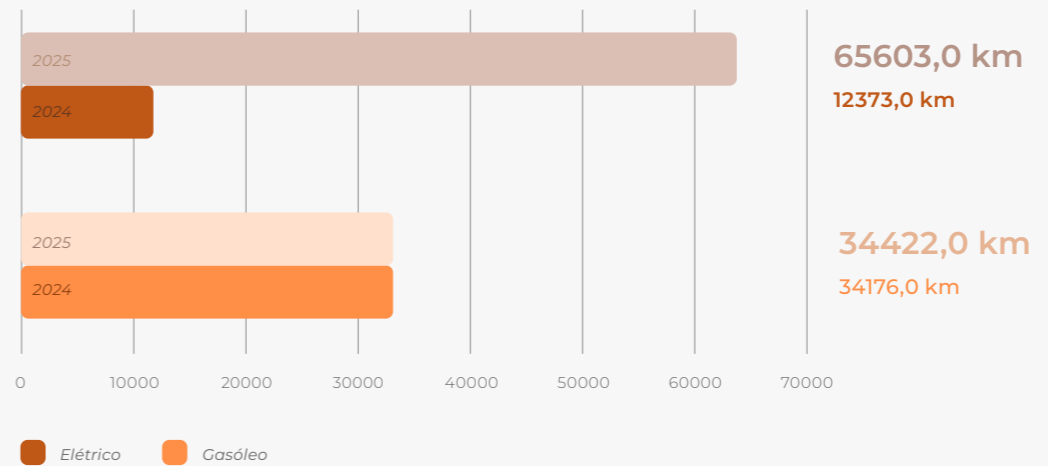
Mobilidade

Caraterização da Frota



A frota da Nexa em 2025 é composta por veículos de duas categorias: elétricos (66,7%) e a gasóleo (33,3%). A predominância de veículos elétricos reflete a estratégia de eletrificação progressiva da frota, contribuindo para a redução das emissões diretas de Scope 1 associadas à mobilidade.

Quilómetros por Categoria

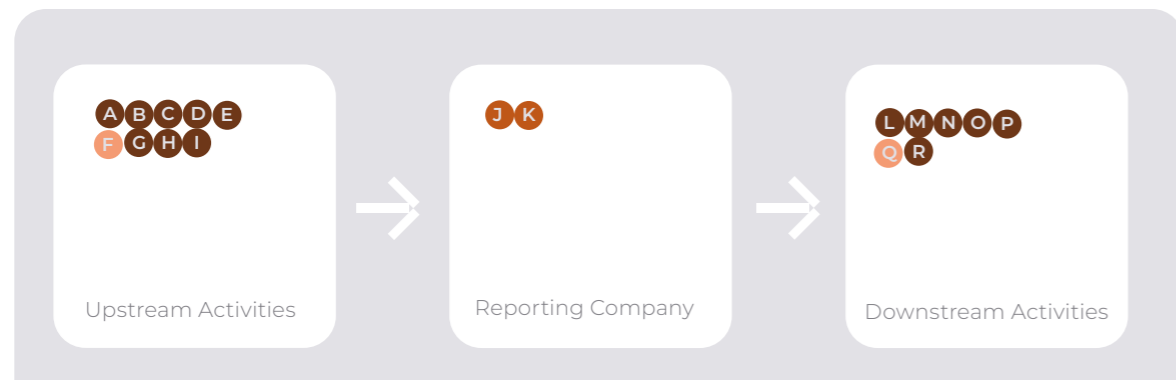


Em 2025, a frota Nexa percorreu um total de 100.025,0 km, dos quais 65.603 km em veículos elétricos e 34.422,0 km em veículos a gasóleo. Em 2024, o total percorrido foi de 46.549,0 km, com 12.373,0 km em veículos elétricos e 34.176,0 km a gasóleo.

% Emissões Evitadas



Scope 1,2 e 3



● Scope 1 ● Scope 2 ● Scope 3

- | | |
|---|--|
| A Bens e Serviços Adquiridos | J Instalações da Empresa |
| B Bens de Capital | K Veículos da Empresa |
| C Atividades relacionadas com combustível e energia | L Transporte e Distribuição |
| D Transporte e Distribuição | M Processamento de Produtos Vendidos |
| E Resíduos Gerados nas Operações | N Utilização de produtos vendidos |
| F Eletricidade, vapor, aquecimento e arrefecimento adquiridos para uso próprio | O Tratamento no fim de vida dos produtos vendidos |
| G Ativos arrendados | P Ativos arrendados |
| H Deslocações dos Trabalhadores | Q Franchisings |
| I Viagens de Negócios | R Investimentos |

As emissões de Gases com Efeito de Estufa (GEE) são classificadas em três Scopes.

O Scope 1 que inclui todas as emissões diretas de GEE provenientes de fontes que são detidas ou controladas pela Nexa e os ativos sob gestão das OIC, nomeadamente da frota interna, equipamentos ou fugas de gases.

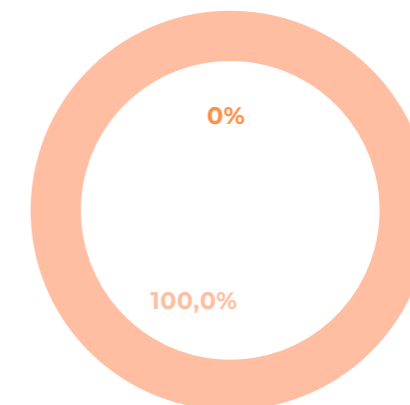
O Scope 2 refere-se às emissões indiretas resultantes da geração de eletricidade, aquecimento, arrefecimento ou vapor.

O Scope 3 inclui todas as outras emissões indiretas que ocorrem a montante e a jusante das atividades da empresa, mas que não estão sob o seu controlo direto da Nexa ou dos ativos sob gestão das OIC

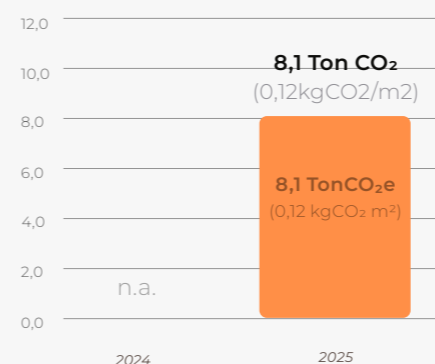
Scope 1

Distribuição por Fonte

● Frota de Veículos ● Gasóleo em Obra



Emissões por Fonte

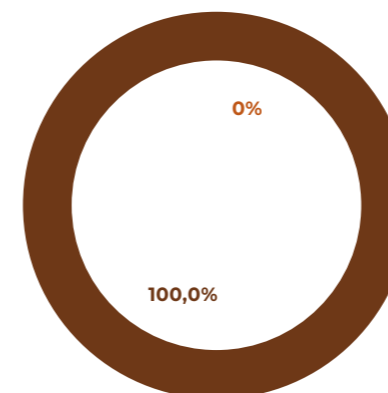


As emissões de Scope 1 totalizam 8,1 TonCO₂e em 2025, integralmente originárias da frota de veículos a gasóleo (100%). Não se registam emissões de gasóleo em obra (0,0%) nem de fugas de fluidos frigorigéneos (0,0%).

● Frota de Veículos ● Gasóleo em Obra

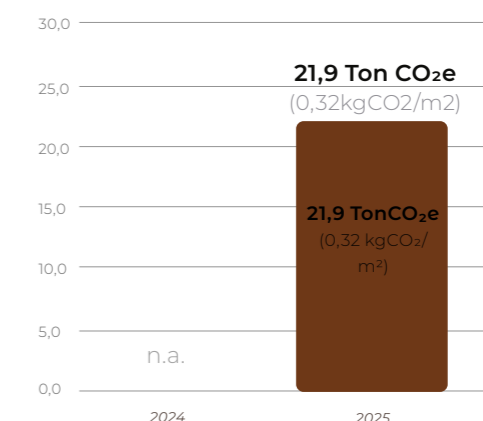
Scope 2

Distribuição por Fonte



● Eletricidade - Obra ● Eletricidade - Operação

Emissões por Fonte



As emissões de Scope 2 totalizam 21,9 TonCO₂e em 2025, integralmente associadas ao consumo de eletricidade em obra (construção). As emissões de eletricidade em operação são de 0,0 TonCO₂e, o que indica que o Palacete 31 Janeiro (o único ativo contabilizado para efeitos de Scope 2, por ser o ativo sede da Nexa) utiliza um contrato de energia com Garantias de Origem (GdO).

Scope 1 - Emissões Diretas 2025

Frota (gasóleo + gasolina)	8,1 Ton CO ₂ e
Gasóleo em Obra	0,0 Ton CO ₂ e
Fugas Fluídos Frigoríficos	0,0 Ton CO ₂ e
Total Scope 1:	8,1 Ton CO₂e (2,4%)

Scope 2 - Emissões Indiretas

Eletricidade Obra	21,9 Ton CO ₂ e
Eletricidade Operação	0,0 Ton CO ₂ e
Total Scope 2:	21,9 Ton CO₂e (6,4%)

Scope 3 - Emissões Indiretas - Deslocações

Carro	1,6 Ton CO ₂ e
Autocarro	0,0 Ton CO ₂ e
Bicicleta	0,0 Ton CO ₂ e
A pé	0,0 Ton CO ₂ e
Boleias	0,0 Ton CO ₂ e
Total:	1,6 Ton CO₂e

O Scope 3 constitui a componente dominante das emissões da Nexa, representando 91,3% do total (312,6 TonCO₂e). Este perfil é típico de gestoras de ativos imobiliários, onde as emissões incorporadas na cadeia de valor superam largamente as emissões diretas e de energia.

As duas categorias dominantes são as Compras, Transportes e Resíduos (Cat. 1+4+5) com 170,8 TonCO₂e (49,9% do total), e a Operação de Ativos sob gestão por terceiros (Cat. 13) com 138,7 TonCO₂e (40,5%). As deslocações casa-trabalho contribuem com 1,6 TonCO₂e (0,5%) e as viagens profissionais com 1,5 TonCO₂e (0,4%).

Scope 3 - Viagens

Avião	1,5 Ton CO ₂ e
Comboio	0,0 Ton CO ₂ e
Carro Pessoal	0,0 Ton CO ₂ e
Taxi e outros	0,0 Ton CO ₂ e
Total:	1,5 Ton CO₂e

Scope 3 - Outros

Compras, Transportes e Resíduos (Cat. 1+4)	170,8 Ton CO ₂ e
Gasóleo em Obra - Serviço contratado (Cat. 2)	0,0 Ton CO ₂ e
Operação de Ativos - Gestão por Terceiros	138,7 Ton CO ₂ e

Total Scope 3: 312,6 Ton CO₂e (91,3%)

Total Scope 1 + Scope 2 + Scope 3: 342,6 Ton CO₂e

5,1 kgCO₂e/m²/ano

% Emissões Compensadas





*A sustentabilidade não é apenas
uma meta a alcançar.*

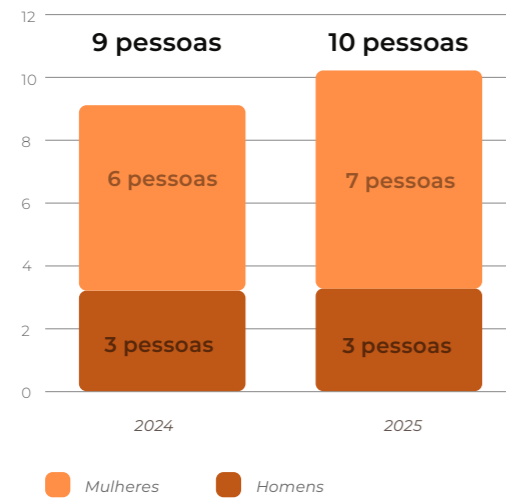
*É a forma como a Nexa decide,
constrói e lidera todos os dias.*

Social

Trabalhadores da empresa

Nº de colaboradores e turnover

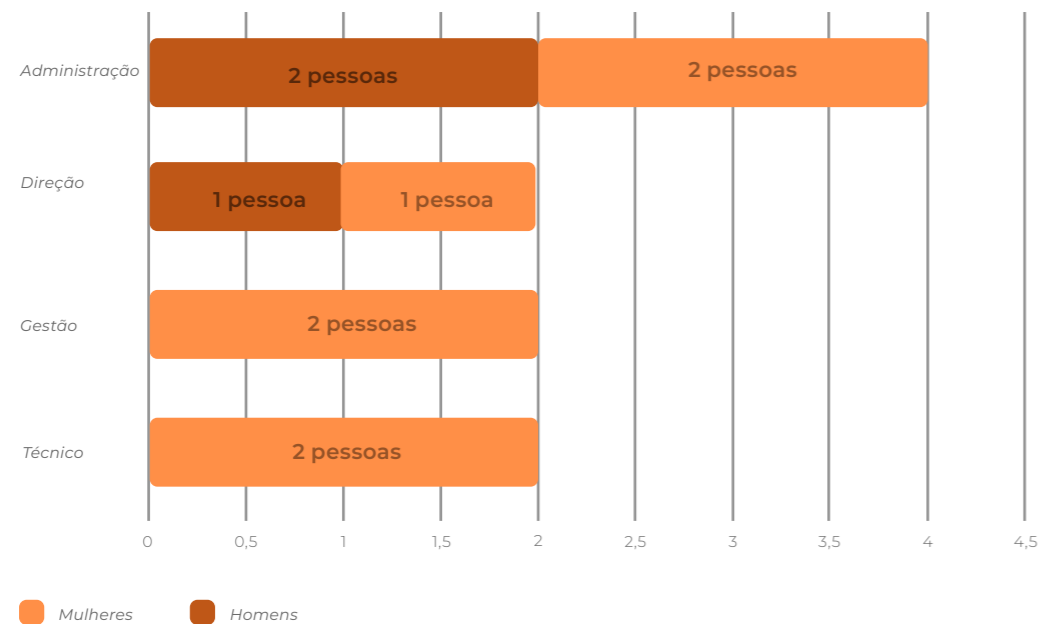
Crescimento por género



Em 2025, a Nexa registou um crescimento moderado do número total de colaboradores face a 2024, ano marcado pelo crescimento estrutural inicial de constituição da sociedade.

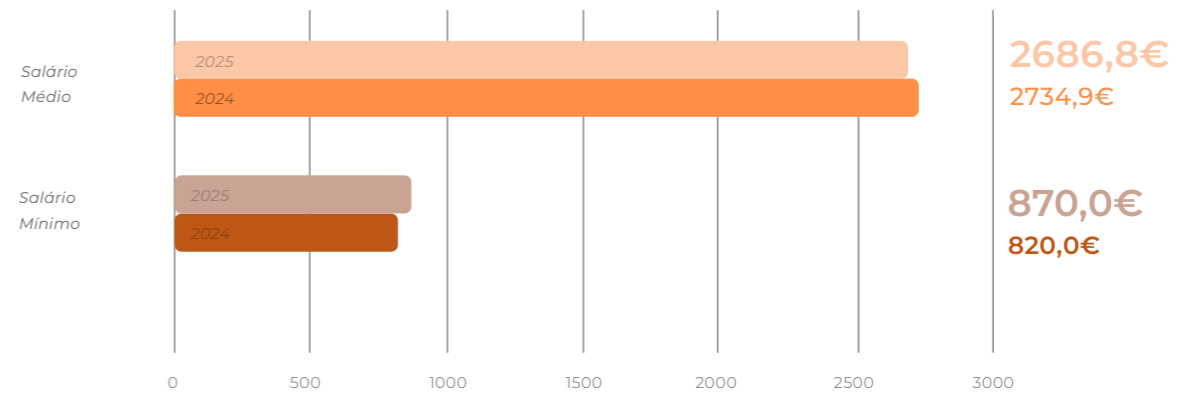
No mesmo período, a taxa de “Turnover” da Nexa é 0,0%, refletindo uma ausência total de saídas de colaboradores durante o período em análise. Por sua vez, foi realizada 1 nova contratação, o que demonstra uma abordagem criteriosa e sustentada à gestão de recursos humanos, alinhada com a estratégia de crescimento controlado da organização.

Colaboradores por Categoria e Género



Condições de trabalho dignas

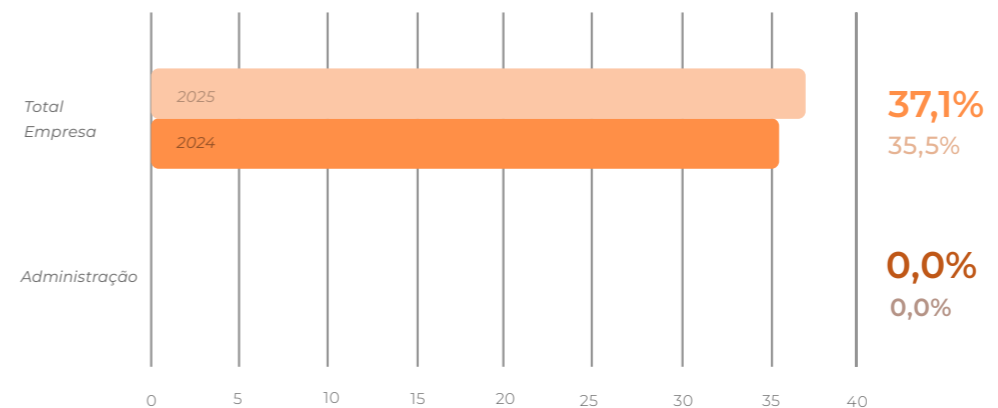
Salário Mínimo vs. Médio



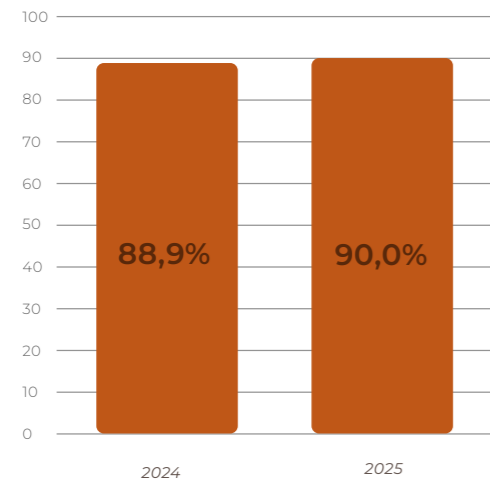
Em 2025, a Nexa manteve 100% dos colaboradores com remuneração superior ao salário mínimo nacional de 870,0€, evidenciando uma política salarial consistente e alinhada com princípios de trabalho digno. Adicionalmente, o salário médio dos colaboradores situa-se em 3,1 vezes acima do salário mínimo acima referido, representando um diferencial salarial significativo e demonstrando o compromisso da organização em oferecer condições remuneratórias competitivas e atrativas.

Igualdade de Oportunidades

Diferença Salarial por Categoria



Em 2025, a Nexa registou uma diferença de 37,1% na remuneração média horária bruta global entre trabalhadores masculinos e femininos. No entanto, na análise desagregada por função e faixa etária, podemos ver que na função de “Administração”, não se verificam disparidades remuneratórias entre géneros, evidenciando alinhamento com o princípio de igualdade salarial para funções equivalentes. Nas restantes funções, a ausência de diversidade de género nas diferentes faixas etárias limita a análise comparativa.



Prêmios

Prêmios de Performance

Em 2025, 90,0% dos colaboradores da Nexa receberam prêmio de performance.

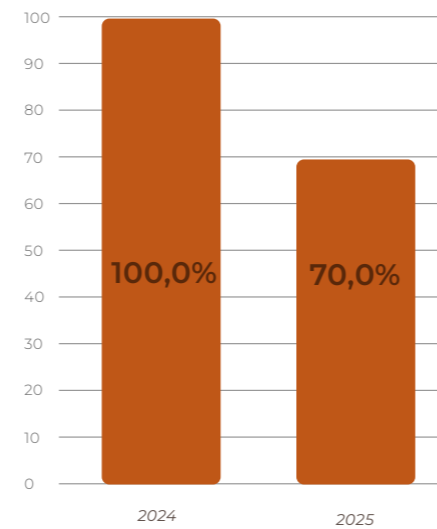
Os 10,0% restantes resultam da elegibilidade uma vez que não são elegíveis os colaboradores no ano de entrada.

Formação

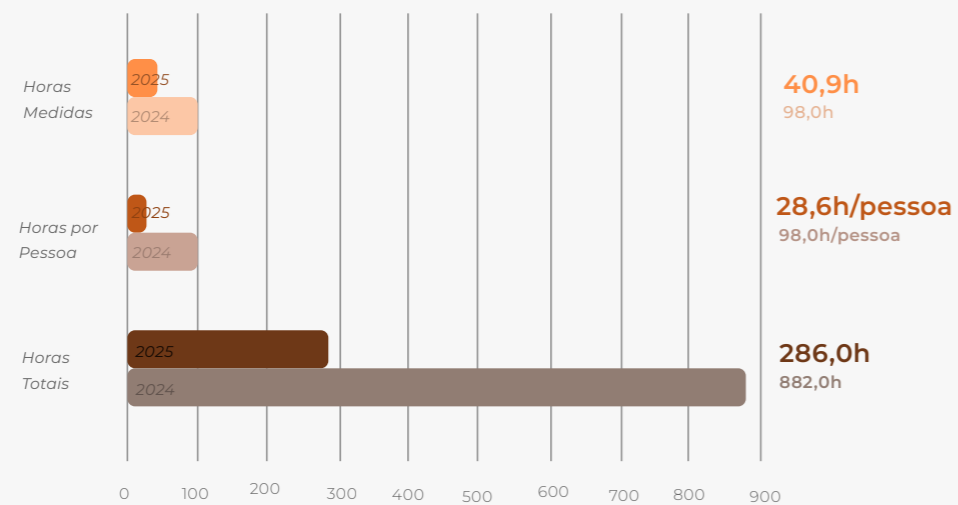
Colaboradores com formação

Em 2025, as horas de formação sofreram uma redução por pessoa de 98,0h para 28,6h face ao período anterior. Paralelamente, a percentagem de colaboradores que beneficiou de ações de formação passou de 100,0% para 70,0% em 2025.

Este resultado reflete uma fase de consolidação organizacional, com foco em ações formativas mais especializadas e alinhadas com necessidades específicas da estrutura já estabilizada.



Horas de formação



Trabalhadores na cadeia de valor

Direitos Humanos na Cadeia de valor

Temas Sociais incluídos no Código de conduta ESG:

- Trabalho forçado
- Trabalho infantil
- Discriminação e diversidade
- Legalidade dos trabalhadores para operar no país
- Salários dignos e conformes com os requisitos legais
- Horários de trabalho e compensações legais
- Liberdade sindical
- Segurança e higiene no trabalho

Em 2025, a Nexa desenvolveu um Código de Conduta ESG, sob a forma de questionário dirigido aos seus fornecedores, com o objetivo de identificar possíveis incumprimentos do dever de diligência ao longo da cadeia de valor.

Esta iniciativa insere-se num contexto regulatório europeu em aceleração. A CSDDD (Corporate Sustainability Due Diligence Directive) aplica-se diretamente a empresas com mais de 5.000 trabalhadores e volume de negócios superior a 1.500 milhões de euros, limiares que o Grupo não atinge. Contudo, as empresas abrangidas pela diretiva são obrigadas a estender o dever de diligência a toda a sua cadeia de valor, o que significa que clientes de maior dimensão poderão exigir, progressivamente, evidências de conformidade aos parceiros com quem operam.

O questionário foi implementado em regime piloto num projeto em construção, tendo sido aplicado à totalidade dos subempreiteiros envolvidos na obra. A taxa de resposta ficou aquém do esperado, revelando que a extensão e complexidade do instrumento constituíram uma barreira à adesão, aspeto que será ajustado nas próximas iterações.

A iniciativa tem um duplo propósito: antecipar as exigências de clientes e parceiros já abrangidos pela CSDDD, reforçando o posicionamento competitivo do Grupo; e construir internamente uma cultura de responsabilidade na cadeia de valor, assegurando que todos os intervenientes nas obras operam segundo os mesmos padrões éticos e laborais que o Grupo defende.

Governance

A sociedade gestora desenvolveu um Manual de Políticas e Procedimentos internos, aplicável a todos os processos, funções e colaboradores, que constitui o documento de referência para a sua governação. Este manual pauta a atuação da organização com base nos princípios de integridade, transparência e profissionalismo, assegurando o cumprimento da legislação e regulamentação aplicáveis. A governação da sociedade gestora organiza-se em torno de três eixos fundamentais. O primeiro, Conduta e Integridade, define as regras de comportamento, os mecanismos de controlo interno e a gestão de conflitos de interesses. O segundo, Conformidade Regulatória, abrange as obrigações legais específicas decorrentes da atividade de sociedade gestora de OIC regulada pela CMVM, nomeadamente a prevenção do branqueamento de capitais, a proteção de dados e o tratamento de reclamações. O terceiro, Estratégia e Risco, descreve como a organização gere os riscos e integra os princípios de sustentabilidade nas suas decisões de investimento.



Conduta e Integridade

Código de Ética e Conduta

A atividade é pautada pelos princípios de competência, integridade e profissionalismo. Previamente ao início de funções, todos os colaboradores recebem e subscrevem o Código de Ética e Conduta, comprometendo-se ao seu cumprimento no exercício das suas responsabilidades. No domínio da prevenção da corrupção e suborno, os procedimentos internos estabelecem regras de conduta para todos os colaboradores, incluindo mecanismos de controlo de transações pessoais e reporte de ocorrências. Em 2025, não foram registadas quaisquer condenações nem coimas por violação de legislação anticorrupção ou antissuborno.

Compliance

A política e procedimento de compliance (cumprimento normativo) visam definir as normas e procedimentos internos, aplicáveis a todas as áreas de atividade e colaboradores da Nexa com o intuito da sociedade zelar pelo cumprimento da legislação e regulamentação aplicáveis. É nomeado um Compliance Officer, autónomo e independente das unidades operacionais, responsável por implementar as medidas adequadas à deteção de riscos de incumprimento, acompanhar a eficácia dos procedimentos adotados, e aconselhar o Conselho de Administração

no cumprimento dos deveres legais e regulatórios. O sistema de controlo interno assenta nos princípios de proporcionalidade, autonomia e monitorização contínua, sendo adaptável à escala, natureza e complexidade da atividade.

Gestão de conflitos de interesses

A atividade de gestão de OIC pauta-se pelo princípio da prevalência do interesse dos investidores sobre o interesse da sociedade gestora. A política tem em vista a prevenção, identificação, gestão e mitigação de potenciais ou efetivas situações de conflito, procurando prevenir a ocorrência de situações que provoquem prejuízos materiais para os acionistas ou clientes. Caso os conflitos sejam inevitáveis, é assegurado que os OIC geridos e respetivos participantes são tratados equitativamente.

Conformidade Regulatória

Prevenção e combate ao BCFT

Enquanto sociedade gestora de OIC, é legalmente qualificada como entidade financeira obrigada ao cumprimento dos deveres preventivos do branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo, nos termos da LBCFT⁸, estando sujeita à supervisão da CMVM. Os procedimentos internos abrangem deveres de identificação e diligência, monitorização das relações de negócio, comunicação de operações suspeitas e dever de formação de todos os colaboradores nestas matérias.

Privacidade e proteção de dados

Nos termos do Regulamento (UE) 2016/679 (RGPD) e da Lei n.º 58/2019, foi estabelecida uma política de privacidade e proteção de dados que define os princípios e regras aplicáveis a todos os colaboradores e membros dos órgãos sociais. A política estabelece os deveres da organização quanto ao tratamento, arquivo e segurança dos dados pessoais dos clientes e contrapartes de negócio, bem como os direitos dos respetivos titulares.

Reclamações dos clientes

As reclamações dos participantes são recebidas pelo Conselho de Administração através de três canais: livro de reclamações, correio eletrónico com recibo de receção e leitura, ou carta registada com aviso de receção. Recebida a reclamação, a análise é conduzida pelo Compliance Officer, que dispõe de 10 dias úteis para emitir parecer. A decisão final é comunicada ao reclamante no prazo máximo de 30 dias úteis, por escrito e devidamente fundamentada, com expressa menção à possibilidade de recurso à CMVM. Todas as reclamações são registadas e conservadas por um período de 5 anos, e incluídas no Relatório Anual de Controlo de Cumprimento. A monitorização do processo é da responsabilidade da Área de Controlo de Riscos e Compliance, com vista à melhoria contínua e prevenção de futuras ocorrências.

8. LBCFT
Lei de Branqueamento de Capitais e ao Financiamento do Terrorismo.

Estratégia e risco

Gestão do risco

A Política de Gestão de Riscos constitui um dos principais pilares da governação e desenvolvimento da atividade, estabelecendo os procedimentos necessários para avaliar e monitorizar a exposição aos riscos de mercado, de liquidez, de contraparte e operacionais, que possam influenciar a estratégia de investimento de cada OIC sob gestão. Os sistemas de gestão de risco são revistos pelo menos uma vez por ano.

Sustentabilidade

A sustentabilidade é reconhecida como um elemento estratégico fundamental no desenvolvimento da atividade, sendo uma expressão dos deveres fiduciários assumidos perante os investidores, participantes e clientes. A Política de Sustentabilidade descreve a forma como a organização integra os critérios ESG na sua atuação enquanto entidade gestora de OIC e na estratégia de investimento dos ativos sob gestão. A política assenta nos princípios de compromisso, proporcionalidade, transparência e integridade da informação, rejeitando expressamente práticas de greenwashing. Os riscos de sustentabilidade são avaliados de forma proporcional à natureza, escala e complexidade da atividade e dos OIC sob gestão.

O Conselho de Administração é o órgão responsável pela aprovação e atualização desta Política, supervisionando a integração dos princípios ESG nas decisões de investimento. Para a sua implementação operacional, foi nomeado um Responsável ESG, com funções de monitorização da estratégia, integração dos princípios ESG nos processos de decisão e avaliação dos impactos da atividade no domínio da sustentabilidade.

Investimentos excluídos

A sociedade gestora não investe em entidades cuja atividade principal envolva, direta ou indiretamente:

- armas controversas;
- cultivo e produção de tabaco;
- setor dos combustíveis fósseis; produção química (pesticidas e agroquímicos);
- corrupção, branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo;
- trabalho forçado e trabalho infantil;
- pornografia e prostituição;
- violação de direitos humanos;
- e materiais radioativos, exceto para fins medicinais.

Estes temas encontram-se igualmente refletidos no Código de Conduta ESG, desenvolvido em 2025 sob a forma de questionário dirigido aos fornecedores, com o objetivo de identificar possíveis incumprimentos do dever de diligência ao longo da cadeia de valor. O questionário foi implementado em regime piloto, tendo sido aplicado à totalidade dos subempreiteiros de um projeto em construção. A taxa de resposta ficou aquém do esperado, aspeto que será ajustado nas próximas iterações.



Para a Nexa, o investimento sustentável assenta em dois pilares: boa governação e visão de longo prazo.



Economic

	2025 (M)	2024 (M)
EBITDA	-2,43	-0,41
Prestação de Serviços	2,06	3,50
	2025 (M)	2024 (M)
Valor Económico Gerado	2,23	17,60
Valor Económico Distribuído	8,25	3,41
Pessoal	0,36	0,09
Financiadores/Acionistas	0,00	0,00
Fornecedores/Despesas Operacionais	7,36	2,65
Estado e OEP	0,54	0,67
Valor Económico Acumulado	-6,02	14,19

EBITDA

Em 2025, o EBITDA agregado registou uma redução face ao exercício anterior, passando de -411.146,7 € em 2024 para -2.426.063,9 € em 2025. Esta evolução reflete um contexto de maior pressão sobre o desempenho operacional do Grupo, resultante da redução do nível de atividade e do aumento de determinados encargos operacionais. Este cenário contribuiu para um agravamento do resultado operacional antes de depreciações, amortizações, juros e impostos.

Prestação de Serviços

As receitas provenientes de prestações de serviço registaram uma diminuição de 41,2%, passando de 3.496.552,6 € em 2024 para 2.055.470,2 € em 2025. Esta variação reflete uma redução do volume de atividade ao longo do período em análise, com impacto direto na capacidade de geração de valor económico do universo de ativos geridos pela Nexa.

Valor Económico Gerado

O valor económico gerado agregado apresentou uma redução, passando de 17.601.488,6 € em 2024 para 2.233.880,2 € em 2025. Esta evolução resulta essencialmente da diminuição das receitas operacionais no período, evidenciando um contexto de maior exigência económica e operacional.

Valor Económico Distribuído

O valor económico distribuído agregado totalizou 8.249.327,2 € em 2025, comparativamente a 3.412.533,1 € em 2024, refletindo um aumento da distribuição de valor aos diferentes stakeholders do universo Nexa. A distribuição de valor económico ocorreu essencialmente através das seguintes componentes:

Pessoal: O valor registado em 2024 não corresponde a um ano completo de atividade, refletindo aproximadamente metade do período anual, o que limita a comparabilidade direta entre exercícios.

Fornecedores e Despesas Operacionais: 7.357.040,1 € em 2025, comparativamente a 2.649.763,3 € em 2024, evidenciando o peso significativo dos custos operacionais associados à atividade.

Estado e Outros Entes Públicos: 535.092,6 € em 2025, face a 672.101,4 € em 2024, refletindo uma redução associada à diminuição da base tributável e do nível de atividade económica no período.

Valor Económico Acumulado

O valor económico acumulado agregado apresentou uma inversão, passando de 14.188.955,5€ positivos em 2024 para -6.015.446,9 € em 2025.

Esta evolução resulta do desfasamento entre o valor económico gerado e o valor económico distribuído, refletindo um contexto em que a distribuição de valor aos Stakeholders superou a capacidade de geração de valor económico do universo de ativos geridos pela Nexa no período.

Connect, Invest, Build the Future

Perspetivas Futuras

A definição de objetivos concretos e mensuráveis é parte integrante da estratégia de sustentabilidade da Nexa. Com base nos dados recolhidos em 2025 e nas conclusões da análise de dupla materialidade, foram identificadas as seguintes prioridades para os próximos anos.

Certificação e automatização

A Nexa iniciou a implementação de uma estratégia estruturada de certificação dos ativos geridos pelos OIC, como parte integrante do plano de mitigação de riscos climáticos e de valorização sustentável do seu portfólio e que suporta simultaneamente todos os objetivos ESG da organização. Esta estratégia aplica-se tanto aos ativos em desenvolvimento como aos edifícios em operação, promovendo a integração de critérios ESG em todas as fases do ciclo de negócio.

Para os ativos em desenvolvimento, as certificações preparam os edifícios para consumir menos recursos, recolher dados de forma automática e cumprir os requisitos ESG dos investidores desde o primeiro dia. Contribuem igualmente para a construção de ativos mais resilientes e preparados para o futuro, tanto para os riscos físicos das alterações climáticas, nomeadamente inundações, secas e eventos extremos, como para os riscos de transição para uma economia de baixo carbono, incluindo requisitos regulatórios crescentes de eficiência energética e descarbonização. Para os ativos em operação, iniciar um processo de certificação ou definição/implementação do OPR permitirá identificar novas oportunidades de redução de energia, água e emissões, as quais atualmente não estão totalmente mapeadas. A certificação não é apenas um reconhecimento externo: é uma ferramenta ativa de gestão dos ativos.

As certificações são escolhidas em função das características e objetivos de cada projeto, constituindo ferramentas eficazes que permitem garantir o desempenho ambiental, o conforto dos utilizadores e a resiliência tecnológica de forma combinada.

03

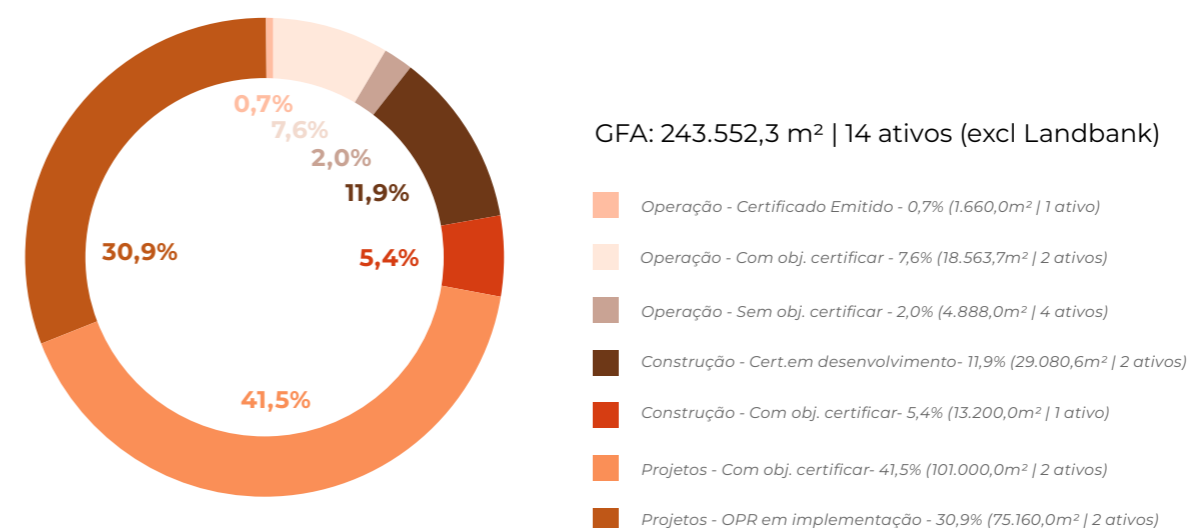
		LEED/BREEAM	WELL	WIRED SCORE	SMART SCORE
Residencial Unifamiliar	médio	OPR do Castro Group	*3	*3	*3
	luxo	Certified	*3	*3	*3
Residencial Multifamiliar	médio	OPR do Castro Group	*3	*3	*3
	luxo	Certified*2 / Pass	*3	*3	*3
Hotel		Gold / Very Good	*3	*3	*3
Escritórios		Silver / Superior*2 Gold / Superior*2	Silver / Superior*2	Gold	*3
Retalho		Silver / Superior*2 Gold / Superior*2	*3	*3	*3
Logística		Silver / Superior*2 Gold / Superior*2	*3	*3	*3

*2 O nível de classificação ambicionado dependerá das decisões tomadas ao longo do desenvolvimento de cada projeto. As certificações WELL, WiredScore e SmartScore não são ambicionadas por defeito, sendo avaliadas caso a caso em função das decisões do cliente.

*3 Certificação não ambicionada, mas será avaliada caso a caso em função das decisões do cliente.

À data da publicação deste relatório, o Grupo conta já com o primeiro certificado LEED da carteira, correspondente a 0,7% do GFA. Este é um marco relevante que valida a estratégia iniciada e abre caminho para a sua expansão progressiva a toda a carteira. A carteira, é composta por 14 ativos com um GFA total de 243.552,3 m² (excluindo landbank). No total, 98,0% do GFA está alinhado com a estratégia de certificação.

Estratégia de Certificação de Ativos



O principal objetivo para os próximos anos é atingir uma carteira 100% alinhada com a estratégia de certificação. Para isso, pretende-se que os 4 ativos atualmente sem objetivo de certificação, que representam 2,0% do GFA e se encontram sob gestão por terceiros, passem a ter uma estratégia de certificação ou OPR definida, em articulação com os respetivos operadores. Em 2026, o foco será o fecho das certificações LEED, WELL, WiredScore e SmartScore do SPARK, o fecho da certificação LEED do The Breeze e o arranque da certificação LEED do Valpark.

De forma progressiva, o objetivo é que todos os ativos da carteira disponham de certificação emitida ou de um processo de OPR ativo, consolidando o portfólio gerido pela Nexa como um portfólio de referência em termos de desempenho ESG no setor imobiliário português.

Automatização

Em 2025 foi implementado o software Arc para recolha e monitorização de dados de sustentabilidade dos ativos. O objetivo para os próximos anos é integrar o sistema de gestão técnica centralizada (GTC) dos novos edifícios em operação com o Arc, permitindo que os dados de consumos de energia, água e outros indicadores ambientais sejam recolhidos de forma automática e direta, sem necessidade de introdução manual. Esta integração é potenciada pelos novos edifícios com certificações ambientais, que incorporam contadores de energia e água subdivididos por sistemas, proporcionando uma monitorização granular dos consumos.

Combinado com o GTC, este nível de detalhe permite não apenas simplificar o reporte ESG, mas também identificar anomalias de consumo, detetar potenciais fugas e prevenir falhas de sistema em tempo real, tornando a gestão dos ativos progressivamente mais eficiente e baseada em dados verificados.

Environmental

Integração de Energia Renovável

Fase 1: Concluída. O Palacete 31 de Janeiro, sede operacional da Nexa, já opera com contrato de energia verde com Garantias de Origem (GdO), resultando em emissões de Scope 2 em operação de 0,0 TonCO₂e em 2025.

Fase 2: Em curso (2026/2027). Consiste em alargar a produção de energia renovável on-site aos ativos em operação sob gestão direta dos OIC, onde a sociedade gestora detém controlo operacional e capacidade de decisão. Está prevista a instalação de painéis fotovoltaicos no Palacete 31 de Janeiro e no SPARK II, que este ano será objeto de obras de renovação. As obras de instalação estão previstas para começar em 2026, com entrada em produção efetiva a partir de 2027, contribuindo para a redução do Scope 2 da Nexa e do Scope 3 dos inquilinos.

Fase 3: A definir (2027/2030) Avaliar a viabilidade de integração de produção de energia renovável on-site nos ativos sob gestão por terceiros, em articulação com os respetivos operadores. Nos casos em que a integração física não seja viável, o objetivo é incentivar e apoiar a adesão a contratos de energia verde com Garantias de Origem (GdO), assegurando que todos os ativos da carteira contribuem progressivamente para a descarbonização do consumo energético, independentemente do modelo de gestão.

Eletrificação da Frota

A frota da Nexa conta atualmente com 66,7% de veículos elétricos (4 em 6), tendo evitado 59,9% das emissões associadas à mobilidade em 2025. O objetivo é continuar a aumentar progressivamente a quota de veículos elétricos, mas a definição de uma meta percentual requer uma análise prévia dos padrões reais de utilização da frota.

Em 2026, será realizado um levantamento detalhado dos quilómetros percorridos pelos dois veículos a gasóleo e da distribuição dos respetivos trajetos diários, para avaliar se as condições de uso são compatíveis com a substituição por veículo elétrico ou híbrido. Percursos longos e contínuos ou zonas com infraestrutura de carregamento limitada podem tornar a substituição inviável no curto prazo. Com base nesta análise, será definido um plano de substituição gradual e realista, alinhado com o que o mercado e os padrões de uso efetivamente permitem.

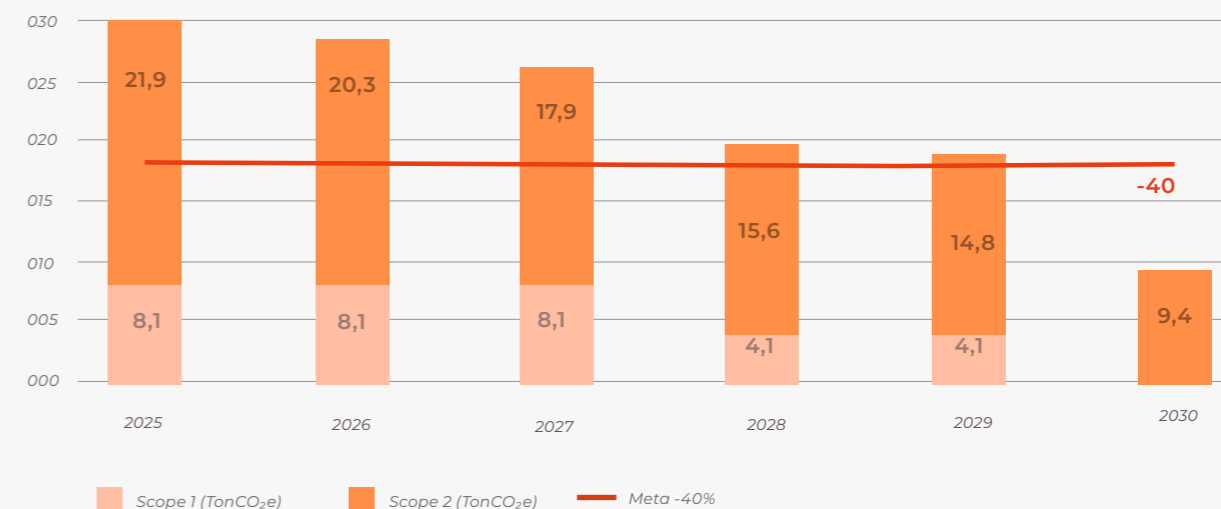
Redução das Emissões de Scope 1 e 2

Em 2025, as emissões de Scope 1 e 2 da Nexa totalizaram 30,0 TonCO₂e, 8,1 TonCO₂e de Scope 1 (100% proveniente da frota a gasóleo) e 21,9 TonCO₂e de Scope 2 (eletricidade em obra).

Com base nos cenários de descarbonização desenvolvidos internamente, a meta intermédia proposta é reduzir as emissões de Scope 1 e 2 em 40% até 2030 face aos níveis de 2025. Esta meta encontra-se em processo de apresentação e aprovação pelo Conselho de Administração, sendo que os percentuais de redução anuais, a metodologia de cálculo detalhada e o calendário de implementação das medidas serão formalizados após essa aprovação, prevista para 2026.

O cenário progressivo desenvolvido aponta para uma redução de 68,8%, atingindo 9,4 TonCO₂e em 2030, superando a meta com margem. Esta trajetória assenta em três pilares: a eletrificação de 100% da frota, eliminando as emissões de Scope 1; a instalação de painéis fotovoltaicos nos ativos em operação sob gestão direta, reduzindo o Scope 2 de operação; e a expansão faseada de contratos de energia verde com GdO a todos os ativos da carteira.

Plano de Transição Climático 2025-2030



ANO	SCOPE 1 (TonCO ₂ e)	SCOPE 2 (TonCO ₂ e)	TOTAL	REDUÇÃO (%)	META
2025 (base)	8,1	21,9	30,0	-	✗
2026	8,1	20,3	28,4	-5,3%	✗
2027	8,1	17,9	26,0	-13,1%	✗
2028	4,1	15,6	19,7	-34,4%	✗
2029	4,1	14,8	18,9	-37,0%	✗
2030	0,0	9,4	9,4	-68,8%	✓

Redução das Emissões de Scope 3

O Scope 3 representa 91,3% das emissões totais da Nexa (312,6 TonCO₂e em 2025), sendo as categorias dominantes as Compras, Transportes e Resíduos com 170,8 TonCO₂e e a Operação de Ativos sob gestão por terceiros com 138,7 TonCO₂e.

A estratégia de redução organiza-se em dois eixos paralelos. O primeiro é a melhoria contínua da qualidade dos dados: o objetivo é melhorar ano a ano a precisão e granularidade dos dados recolhidos, substituindo progressivamente estimativas por dados primários verificados. Esta melhoria metodológica é um pré-requisito para definir metas de redução credíveis. O segundo eixo é a redução faseada: em 2026 será estabelecida a metodologia de cálculo consolidada para todas as categorias relevantes; em 2027 serão definidas metas de redução por categoria, alinhadas com os objetivos europeus de descarbonização e ajustadas com base nos cenários de redução reais calculados para a carteira.

Relativamente ao Scope 3, reconhece-se que a sua redução depende em grande medida da evolução do mercado. O objetivo não é fixar uma meta numérica isolada, mas sim implementar procedimentos e critérios que influenciem progressivamente os agentes com quem a Nexa trabalha: fornecedores, arquitetos, engenheiros, empreiteiros e inquilinos. A escolha de materiais com Declarações Ambientais de Produto (DAP), a integração de critérios de carbono incorporado nas decisões de projeto e procurement, e a exigência de práticas mais sustentáveis ao longo da cadeia de valor são instrumentos que, de forma indireta, contribuem para a redução das emissões de Scope 3 da organização e, num sentido mais amplo, para a descarbonização do setor imobiliário e da economia em geral.

Recolha de Dados Reais de Consumo dos Inquilinos

Os dados de energia, água e resíduos dos ativos sob gestão por terceiros correspondem atualmente a estimativas baseadas em informação histórica, não refletindo o consumo efetivo dos períodos. Este é um ponto cego relevante para a qualidade do reporte ESG. O objetivo é estabelecer, até 2026, mecanismos formais de recolha de dados reais junto dos inquilinos e operadores, substituindo progressivamente as estimativas por consumos verificados. Esta recolha será integrada nos contratos, e os dados passarão a constar do reporte anual de sustentabilidade.

Eficiência Hídrica e Reutilização de Água

A taxa de reutilização de água na carteira é atualmente de 0,0%, uma vez que nenhum dos ativos em operação dispõe ainda de capacidade relevante instalada. No entanto, esta realidade está a mudar com os novos ativos em processo de certificação. O La Movidá, que entrou em operação em 2025, já dispõe de um reservatório de recolha de águas pluviais, tornando-se o primeiro ativo da carteira com capacidade de reutilização hídrica instalada. O SPARK, atualmente em construção, prevê igualmente a incorporação deste sistema. O objetivo é avaliar, em cada novo projeto, as condições do terreno e do local para determinar a viabilidade de recolha de águas pluviais ou aproveitamento de águas de escoamento (sempre que o nível

freático ou as características do solo o exijam ou permitam) transformando um recurso que seria desperdiçado numa fonte de valor para o ativo e para os seus utilizadores. O indicador a monitorizar anualmente é a % de GFA com capacidade de reutilização hídrica instalada, com evolução esperada à medida que os ativos em construção e projeto entram em operação.

Análise do Ciclo de Vida dos Edifícios e Materiais

Em 2025, no âmbito dos requisitos das certificações LEED dos ativos, foi iniciado o processo de recolha e análise de Declarações Ambientais de Produto (DAP) dos materiais utilizados em obra, um instrumento de Análise do Ciclo de Vida (LCA) ao nível do produto que permite quantificar o impacto ambiental incorporado nos materiais de construção. Este trabalho resultou na criação de uma base de dados de materiais com certificação DAP, que se pretende partilhar progressivamente com as equipas de projeto, obra e procurement.

O objetivo é aumentar progressivamente a percentagem de materiais com certificação DAP ou equivalente nas adjudicações, incorporando a pegada de carbono incorporada dos materiais como critério de decisão nos novos projetos da carteira.

Está igualmente identificada a necessidade de realizar formação em Análise do Ciclo de Vida de Edifícios para a equipa de projetos, cuja organização será definida ao longo de 2026.

Áreas Verdes nos Projetos

A incorporação de espaços verdes nos projetos em desenvolvimento é reconhecida como um fator de valorização dos ativos, de melhoria do bem-estar dos utilizadores e de contribuição para a biodiversidade urbana. O objetivo é incentivar e monitorizar a inclusão de áreas verdes nos novos desenvolvimentos da carteira, definindo em 2026 um indicador de % de área verde por projeto como critério de acompanhamento ESG dos OIC sob gestão.

Redução de Resíduos na Operação

Embora o peso dos resíduos seja dominado pela fase de construção, que representa 99,2% do total em 2025 e regista uma taxa de valorização de 97,3%, importa contextualizar que a Nexa, enquanto sociedade gestora de OIC, não executa diretamente as obras, sendo estes resíduos gerados pelas empresas de construção contratadas pelos ativos sob gestão. Neste sentido, o impacto nos resíduos de construção é indireto, sendo exercido através dos critérios de seleção de empreiteiros e da integração de requisitos ambientais nos processos de adjudicação.

Na fase de operação, estão em curso medidas de redução de resíduos nos ativos sob gestão direta, incluindo a eliminação de copos de papel e a melhoria dos sistemas de reciclagem, embora o seu peso quantitativo seja residual face ao total da carteira.

Análise de Riscos Climáticos Físicos e de Transição

A Nexa pretende avaliar a vulnerabilidade dos seus ativos aos riscos climáticos físicos (secas e inundações). Esta análise permitirá priorizar os esforços de mitigação e reforçar a resiliência da carteira. Em 2026 será iniciado um projeto piloto de análise de risco físico num ativo, com uma metodologia replicável para o restante portfólio.

Os resultados serão integrados nas decisões de investimento e reabilitação a partir de 2027, com o objetivo de cobrir progressivamente 100% do GFA sob gestão direta até 2030.

Social

Gap Salarial e Igualdade de Oportunidades

Em 2025 foi registado um diferencial salarial global de 37,1% entre trabalhadores masculinos e femininos, embora na categoria de Administração esse valor seja de 0,0%. A dimensão reduzida da equipa limita a análise estatística por função, mas o tema é reconhecido como prioritário.

O objetivo é monitorizar anualmente o gap por função e faixa etária e definir, em 2026, um plano de ação para convergência progressiva para neutralidade remuneratória em todas as categorias, incluindo uma política de atribuição de prémios mais equitativa e formações mais especializadas e acessíveis a todos os colaboradores.

Formação e Desenvolvimento

As horas de formação por colaborador reduziram de 98,0h para 28,6h em 2025, e a cobertura desceu de 100% para 70% dos colaboradores, reflexo de uma fase de consolidação organizacional com maior volume de trabalho. O objetivo é retomar em 2026 a meta de 100% de colaboradores com formação anual, com um mínimo de 40 horas por pessoa, incluindo formação específica em matérias ESG, compliance e BCFT.

Comunidades

O envolvimento com as comunidades externas é parte integrante da estratégia de sustentabilidade. Em 2025, no âmbito das certificações LEED dos ativos, foi desenvolvido o Green Education Plan e o Green Tour, instrumentos que comunicam as estratégias de sustentabilidade implementadas no edifício e promovem a literacia ambiental dos seus utilizadores. Em 2026, pretende-se alargar esta abordagem a outros ativos da carteira, nomeadamente ao SPARK, e envolver progressivamente as comunidades externas, incluindo parcerias com universidades para visitas e ciclos de formação sobre sustentabilidade e ciclo de vida de edifícios. O apoio às comunidades artísticas será continuado através de novas parcerias e inaugurações, e o envolvimento académico aprofundado através de estágios e programas de colaboração. No domínio do voluntariado, a partir de 2026 será instituído um dia anual de voluntariado por colaborador, criando um programa estruturado de participação em causas

comunitárias que se prevê aumentar significativamente as horas de apoio às comunidades nos anos seguintes. A partilha nas redes sociais das estratégias de sustentabilidade implementadas nos edifícios em desenvolvimento ou recentemente inaugurados é também um objetivo em curso, reforçando a transparência e o posicionamento da Nexa como referência em investimento imobiliário sustentável.

Código de Conduta ESG na Cadeia de valor

O questionário piloto implementado em 2025 registou uma taxa de resposta aquém do esperado, revelando que a extensão e complexidade do instrumento constituíram uma barreira à adesão. O objetivo é simplificar e reformular o instrumento em 2026, tornando-o mais acessível e objetivo, e alargar o seu âmbito a todas as obras em curso, definindo uma meta quantitativa de resposta para os subempreiteiros e fornecedores relevantes.

Governance

Análise de Dupla Materialidade Externa

Em 2025, a Nexa realizou a sua primeira análise de dupla materialidade de forma interna, envolvendo os colaboradores da organização. O objetivo para 2026 é aprofundar este exercício através de uma análise de dupla materialidade externa, integrando a perspetiva de stakeholders externos, de forma a garantir que as prioridades ESG da organização refletem não apenas a visão interna, mas também as expectativas e os interesses de todos os agentes relevantes.

Economic

Financiamento Sustentável

O crescimento económico sustentável implica também a diversificação das fontes de financiamento. O objetivo é analisar, sempre que possível, oportunidades de financiamento verde e sustentável para os projetos em desenvolvimento da carteira, explorando instrumentos e programas de incentivo alinhados com os critérios ESG dos OIC sob gestão.



A confiança é o resultado da ética, inovação, sustentabilidade, compromisso e excelência. Cinco valores que a Nexa assume, em cada decisão, todos os dias.

Considerações Finais

É com enorme orgulho que partilhamos o primeiro Relatório de Sustentabilidade da Nexa.

O início de um compromisso que assumimos com convicção e que pretendemos honrar a cada ano com foco na criação de valor sustentável para os investidores enquanto gestora de veículos de investimento regulados.

Acreditamos que gerir bem não é suficiente. É preciso gerir de forma eficiente, transparente e personalizada. Com o cuidado de quem sabe que os ativos são também espaços de vida, de trabalho e de comunidade.

Sabemos que o contexto não é fácil. As guerras, a instabilidade geopolítica e os governos que nem sempre fazem desta agenda uma prioridade tornam a transição mais lenta e mais exigente. Mas é precisamente em contextos de incerteza que o compromisso estruturado faz a diferença e que distingue as organizações que marcam tendências e lideram das que apenas seguem.

A Nexa quer liderar.

Continuaremos a acompanhar e a apoiar o crescimento de Portugal e da Europa nesta matéria. A mudar, de dentro para fora, a forma como o mercado imobiliário pensa a sua responsabilidade. E a fazê-lo com a certeza de que as ações de hoje fazem diferença no futuro que estamos a construir.

Obrigada, Fernanda Zelaya, Responsável ESG da Nexa

LEED® and USGBC® and the related logos are trademarks owned by the U.S. Green Building Council® and are used with permission. Learn more at usgbc.org.

