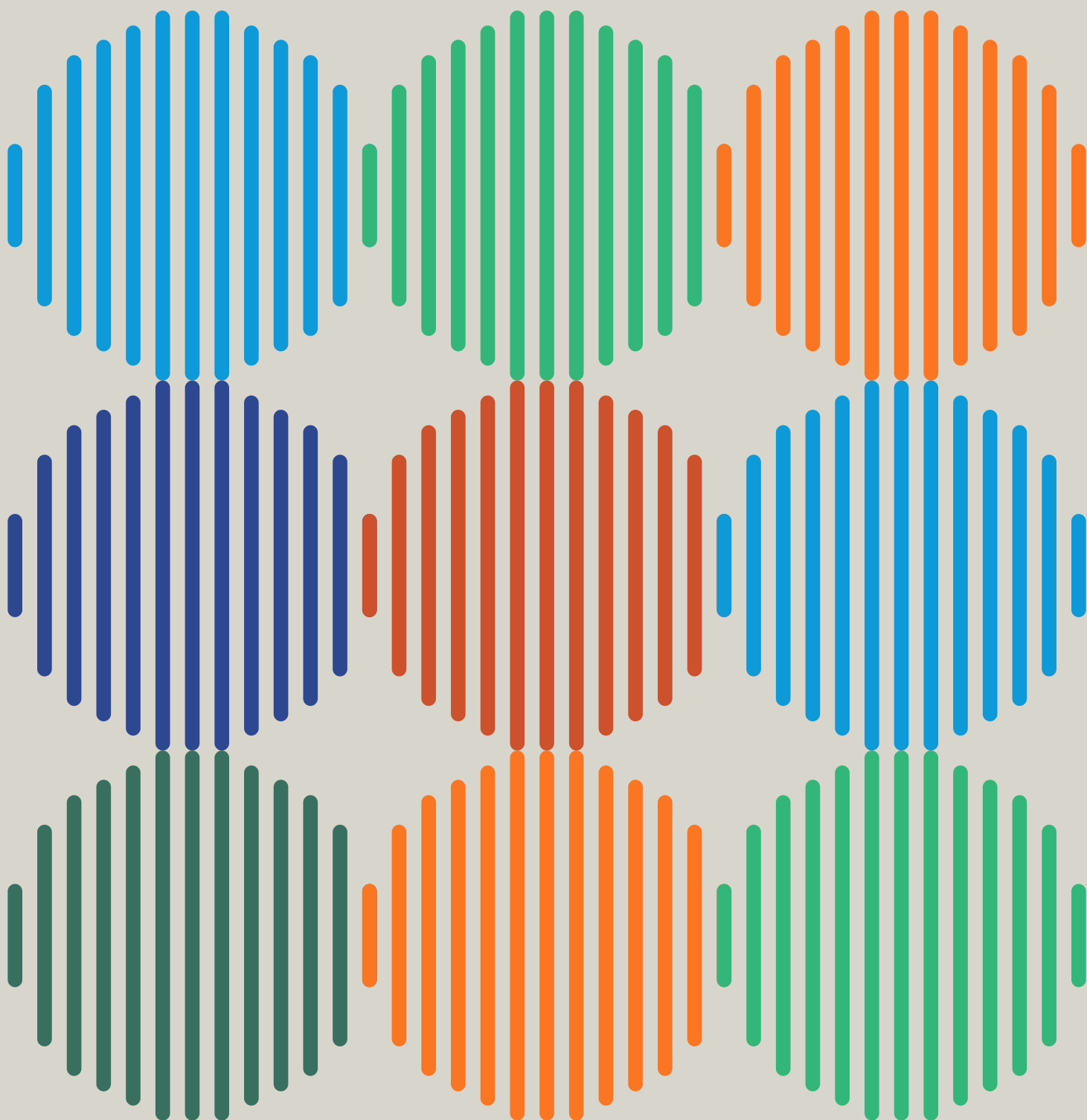


The best way to predict the future
is to create it.

Peter Drucker

Relatório de Sustentabilidade 2025



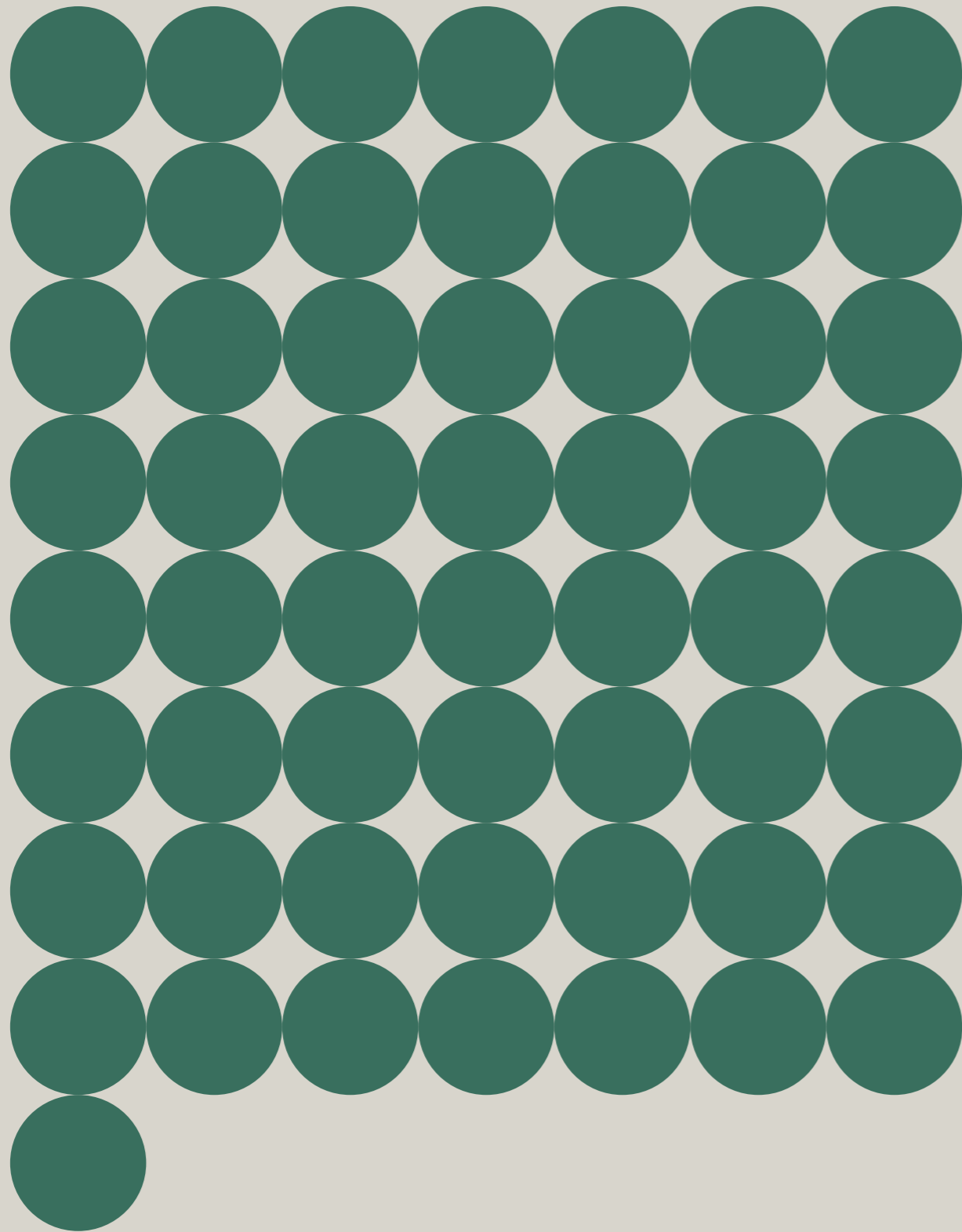
Relatório de Sustentabilidade 2025
The best way to predict the future is to create it.
Peter Drucker
Relatório de Sustentabilidade 2025

Agradecimentos

Alberto Melo	João Garcia
Amélia Vilaça	João Peixoto
Ana Ferreira	José Silva
Ângela Vaz	José Tedim
Anita Carvalho	Lisandra Roupar
Bárbara Vieira	Luís Quinta
Bruno Moreira	Margarida
Carlos Silva	Fernandes
Carolina Oliveira	Márcia Silva
Catarina Martins	Maria Vasconcelos
Catarina Silva	Nuno Ribeirinho
Eduardo Costa	Otílio Hipólito
Gabriela Santos	Paula Monteiro
Fernanda Zelaya	Paulo Castro
Fátima Teixeira	Pedro Barbosa
Filipa Vale	Raquel Fonseca
Francisco Santos	Rita Carneiro
Francisco Oliveira	Rui Fernandes
Helder Jesus	Rui Ferreira
Hugo Brás	Thaiane Maragno
Hugo Esteves	Tiago Monteiro
Joana Magalhães	Vanda Bastos



Colaboradores [57]



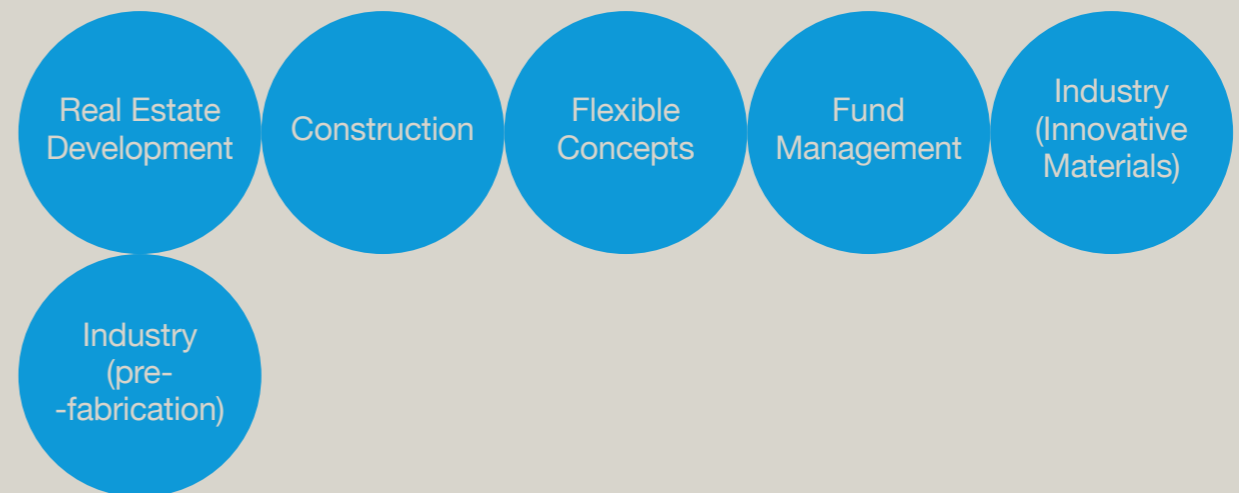
Empresas [5]



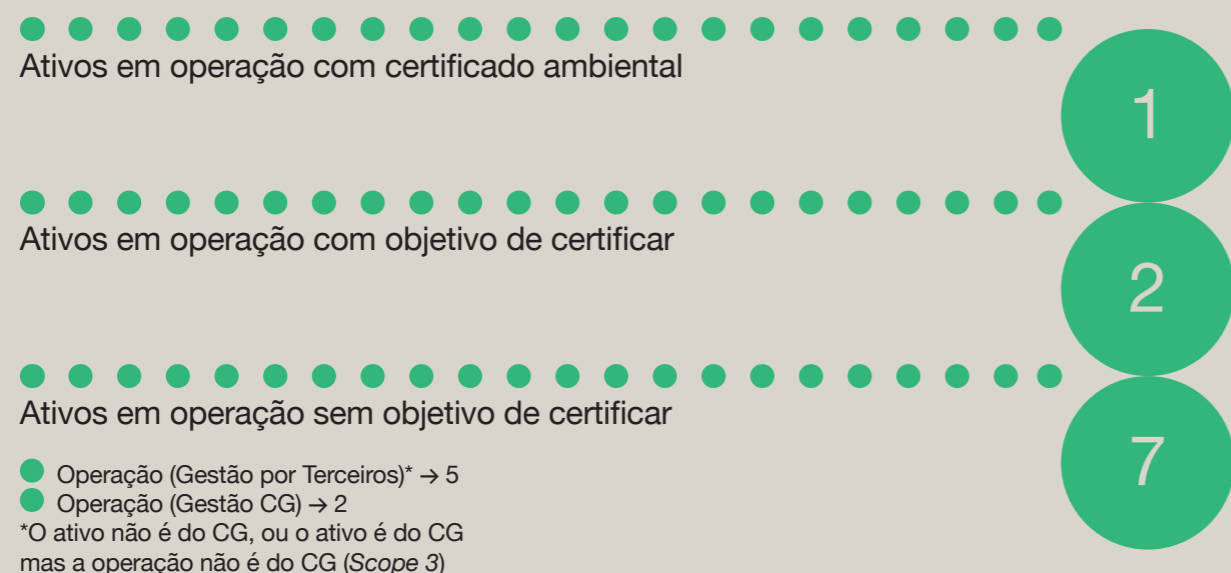
Fundos geridos [3]



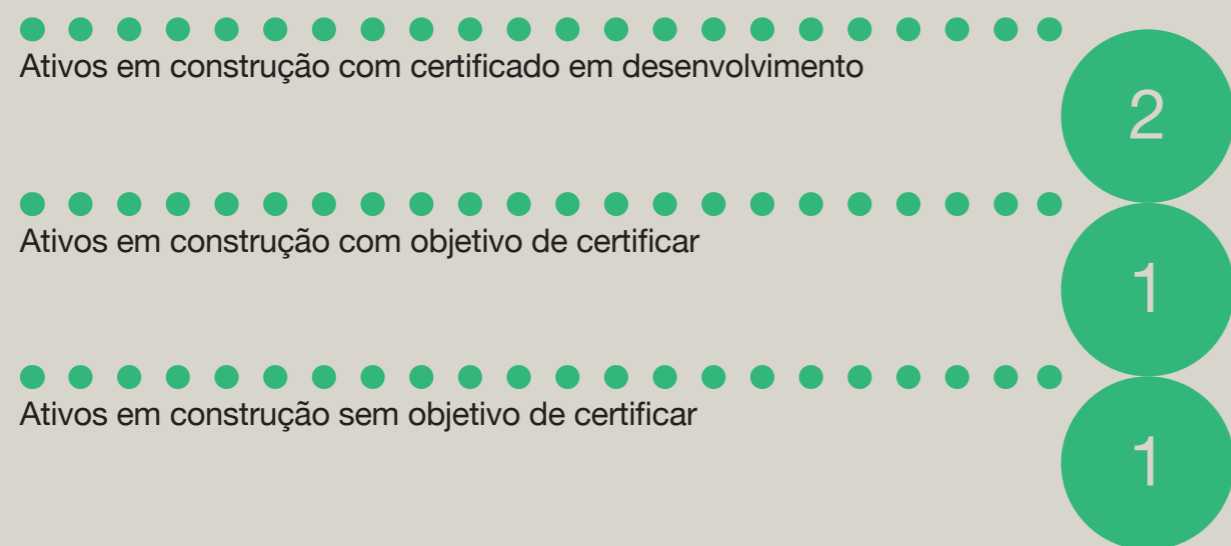
Atividades [6]



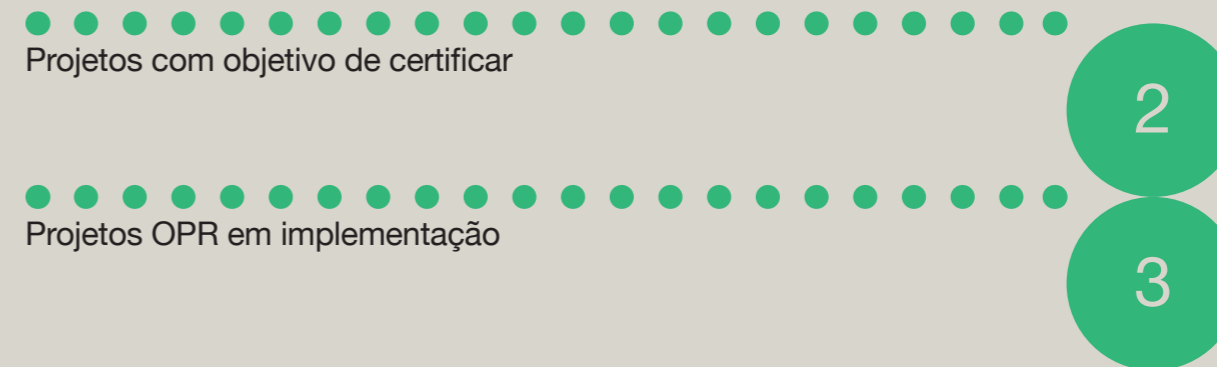
Ativos em operação [10]



Ativos em construção [4]



Projetos em desenvolvimento [5]



Landbank [4]



Cidades [8]

- Braga, Braga
- Esposende, Braga
- Valongo, Porto
- Maia, Porto
- Matosinhos, Porto
- Vila Nova de Gaia, Porto
- Alverca, Lisboa
- Loulé, Faro

Mensagem CEO	21
Missão, Visão, Valores	24
Ciclo de Negócios	25
Empresas do Grupo	28
Portfólio	34

Introdução	46
Environmental	55
Social	72
Governance	87
Economic	88

Perspetivas Futuras	96
Considerações Finais	111

Este Relatório de Sustentabilidade do Castro Group reporta ao ano fiscal 2025 e consolida a informação das cinco entidades do Grupo: Castro Group SGPS, S.A., Castro Red, Castro Build, Lda., 2gether Spaces, NEXA SGOIC, S.A. Para efeitos de análise e comparabilidade, os dados de 2025 são apresentados em comparação com os do ano 2024.



Mensagem CEO	••••••••••	21
Missão, Visão, Valores	••••••••••	24
Ciclo de Negócios	••••••••••	25
Empresas do Grupo	••••••••••	28
Portfólio	••••••••••	34

Esta secção apresenta o Castro Group enquanto organização, a sua estrutura, visão estratégica, modelo de negócio e o universo de empresas que o compõem, evidenciando como a localização, a inovação, a sustentabilidade e a flexibilidade orientam cada decisão ao longo de todo o ciclo de vida dos ativos.

Descreve ainda a composição do portefólio e a atuação integrada das diferentes entidades, desde a promoção e construção até à gestão de ativos e operação de espaços, refletindo o compromisso do Grupo com a criação de valor sustentável para todas as partes interessadas.





Caros Stakeholders,

O ano de 2025 marcou um ciclo de transformação e concretização no Castro Group.

Mantivemos uma atuação consistente e estratégica, orientada para a concretização e criação de valor, num contexto global de elevada volatilidade, marcado pela instabilidade política e social, tensões económicas, avanços tecnológicos e por um enquadramento regulatório europeu cada vez mais exigente.

Entre os marcos alcançados em 2025 destaca-se a entrada em operação do nosso primeiro edifício com certificação LEED® (*Leadership in Energy and Environmental Design*) *green building program*, do U.S. Green Building Council®, símbolo do compromisso do grupo com os princípios de transparência, responsabilidade ambiental e social, que orientam a nossa forma de atuar.

A estratégia de certificação da carteira, definida em 2021, continua a assumir um papel determinante na construção de um portefólio resiliente, contribuindo para mitigar riscos, reforçar a liquidez dos ativos, otimizar custos operacionais e potenciar retornos sustentáveis a médio e longo prazo.

No domínio da inovação, investimos em soluções tecnológicas que permitiram monitorizar e otimizar o desempenho dos ativos, reduzindo o impacto operacional da carteira. Estes avanços reforçam a transparência e ampliam a vantagem competitiva do Grupo.

No âmbito social, destaca-se a criação

do departamento *People Team* e a marca BUZ. O primeiro com o foco nas pessoas que fazem parte da comunidade do Castro Group; o segundo, orientado para a dinamização de comunidades nos nossos ativos, promovendo espaços que inspirem, conectem e potenciem a experiência dos seus utilizadores.

Este representa um passo estratégico na evolução do setor imobiliário para um modelo cada vez mais centrado nas pessoas, assumido como um dos eixos prioritários para os próximos anos.

É igualmente relevante assinalar a consolidação da Política de Sustentabilidade do Grupo; a implementação do 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 realização interna da Análise de Dupla Materialidade, que permitiu identificar oportunidades, riscos e prioridades estratégicas.

A equipa do Castro Group demonstrou maturidade, foco e capacidade de colaboração, transformando objetivos estratégicos em resultados concretos.

Obrigado a todos os que contribuem para este percurso. Continuaremos a investir com visão, a construir com propósito e a liderar com confiança, transformando desafios em crescimento e criando, hoje, um futuro mais sustentável e mais centrado nas pessoas.

Criar valor é a nossa estratégia. Criar impacto positivo é a nossa ambição. Concretizar ambos é o nosso compromisso.

Transformação

Concretização

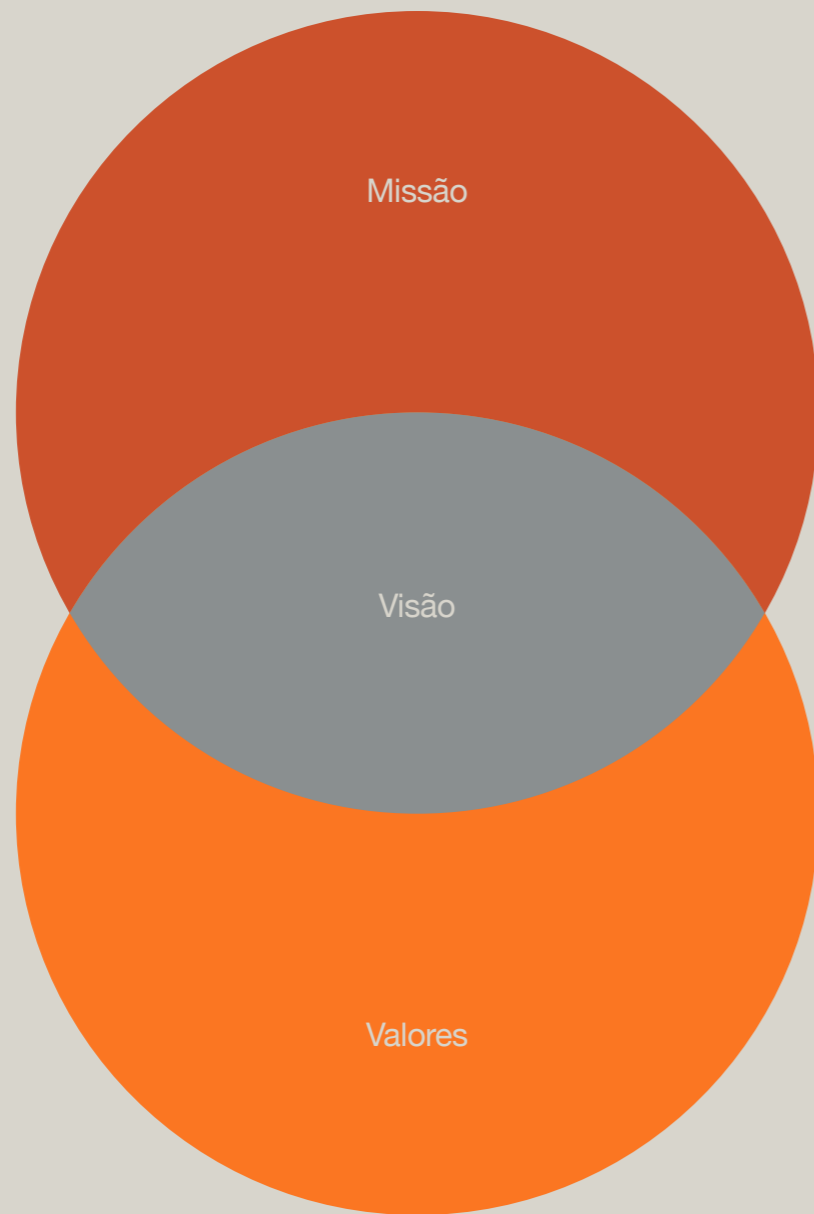
Criação

Inovação

Compromisso

Transparência

Sustentabilidade



Missão

Revolucionar e prosperar no 'real estate business', com base nos princípios fundamentais de localização, inovação, sustentabilidade e flexibilidade.

Visão

Desenvolver ativos imobiliários e serviços de referência que proporcionem ao cliente e à comunidade experiências sensoriais e emocionais e que, simultaneamente, promovam um futuro mais sustentável.

Valores

Excelência, compromisso, inovação, responsabilidade ambiental, social e cultural.



- Fase Ciclo de Negócios
- Stakeholders envolvidos

Fase Ciclo de Negócios	Stakeholders envolvidos
<p>Oportunidade e Análise O ciclo de negócio tem início com a identificação sistemática de oportunidades de investimento, que são criteriosamente avaliadas pela equipa e, sempre que alinhadas com a estratégia de investimento definida, avançam para as fases subsequentes. Este processo inclui a prospeção ativa de terrenos ou ativos que respondam aos critérios previamente estabelecidos para cada projeto, seguida de uma análise rigorosa da respetiva viabilidade imobiliária. Em paralelo, é desenvolvido o modelo de negócio mais adequado orientado para venda ou para rendimento, sendo esta a fase em que se toma a decisão crítica de prosseguir ou não com o projeto.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Proprietários de terrenos e edifícios existentes - Bancos e instituições financeiras - Investidores - Asseguradoras - Equipas de projeto, gestão e construção - Consultores - Autoridades públicas e entidades de licenciamento - Comunidade local
<p>Desenvolvimento Na fase de desenvolvimento, procede-se à definição e otimização do conceito do projeto e do programa imobiliário, assegurando que a solução responde às necessidades do mercado e aos objetivos estratégicos. Desde este momento, é igualmente realizado um planeamento antecipado do fim de vida do ativo, com o objetivo de minimizar o impacto ambiental associado a futuras operações de demolição ou transformação. Decorre também nesta fase o processo de licenciamento, bem como o acompanhamento da ocupação e do <i>fit-out</i> dos espaços.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bancos e instituições financeiras - Equipas de projeto, gestão e construção - Consultores - Gestores de projeto - Autoridades públicas e entidades de licenciamento

Fase Ciclo de Negócios	Stakeholders envolvidos
<p>Construção A construção é realizada em estrita conformidade com as especificações técnicas e os orçamentos previamente estabelecidos, assegurando os níveis de qualidade exigidos. Durante a fase de construção, a equipa multidisciplinar de projeto é ajustada e focada na execução da obra, garantindo o cumprimento dos prazos estipulados. Esta fase contempla ainda a prestação de assistência pós-venda, reforçando o compromisso com os clientes para além da entrega do imóvel.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Equipas de projeto, gestão e construção - Consultores - Fornecedores - Empreiteiros e subempreiteiros - Empresas de transporte e logística - Técnicos de comissionamento - Autoridades de fiscalização - Asseguradoras - Autoridades públicas e entidades de licenciamento - Comunidade local
<p>Gestão de Ativos Na fase de gestão de ativos, é desenvolvida a comercialização dos ativos destinados à venda, em simultâneo com o acompanhamento contínuo da ocupação dos espaços. A equipa assegura a gestão, monitorização e manutenção dos ativos ao longo de todo o ciclo de utilização, garantindo a preservação do seu valor. Esta fase contempla ainda a criação e gestão de comunidades, promovendo uma relação duradoura com os ocupantes e potenciando o desempenho dos ativos a longo prazo.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ocupantes dos edifícios - Proprietários - Investidores - Empresas de gestão e manutenção - Parceiros comerciais - Bancos e instituições financeiras - Empresas de seguros
<p>Fim de Ciclo de Vida do Ativo O ciclo conclui-se com a fase de fim de vida do ativo, momento em que o projeto regressa à análise inicial, agora informado pelo planeamento de fim de vida realizado durante a fase de Desenvolvimento. Esta abordagem circular permite antecipar cenários de reconversão, reabilitação ou demolição de forma responsável, minimizando o impacto ambiental e criando as condições para que o ativo inicie um novo ciclo de valor.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Proprietários - Empresas de demolição - Empresas de reciclagem - Arquitetos e engenheiros

Castro Group SGPS, S.A. *Creating Tomorrow*

Com uma visão abrangente e orientada para o futuro, a nossa holding é o alicerce do nosso universo empresarial, conferindo-lhe organização, gestão, flexibilidade e harmonia. No Castro Group SGPS, S.A., adiante designada Castro Group SGPS¹, assumimos a missão de gerir e potenciar as empresas que compõem o nosso grupo, proporcionando-lhes uma base sólida e dinâmica para prosperarem. A centralização das participações sociais no Castro Group propicia uma flexibilidade financeira excepcional, otimizando o acesso a financiamentos interempresas.

A nossa atividade principal vai além da gestão de participações sociais. Assenta na partilha integrada e eficiente de serviços de gestão e suporte às empresas participadas, garantindo coordenação, consistência e rigor na execução. Esta abordagem reforça a eficiência operacional e potencia o sucesso coletivo do Grupo.

O Castro Group atua de forma transversal no setor imobiliário. Através da atuação integrada e coordenada das diversas empresas que o constituem, garante uma resposta eficaz em todas as fases do ciclo de negócio imobiliário: promoção

imobiliária, construção e gestão de ativos. No âmbito da gestão de ativos, constituímos a NEXA SGOIC², S.A., adiante designada como NEXA, sociedade gestora de organismos de investimento coletivo, representando um marco significativo na expansão e diversificação das suas atividades. Para além das operações centrais no setor imobiliário, o Castro Group desenvolve também outras áreas de negócio não core, ampliando as nossas fronteiras com atividades de menor escala, mas igualmente relevantes para o fortalecimento do projeto global.

O compromisso do Castro Group com a excelência, a integridade e a sustentabilidade sustenta uma visão de um futuro sólido, responsável e inclusivo, com impacto positivo no ambiente, nas pessoas e nas comunidades.

A nossa capacidade de inovar, revolucionar e surpreender com ideias e projetos disruptivos reflete-se na coesão entre valores tradicionais e conceitos modernos, impulsionada pela sinergia, experiência e competência da nossa equipa, movida pela paixão de criar e prosperar.

1. SGPS - Sociedade Gestora de Participações Sociais: É uma sociedade que tem por único objeto social a gestão de participações sociais (ações ou quotas) noutras sociedades, como forma indireta de exercício de atividade económica.
2. SGOIC - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo.

Castro Build, Lda. *Growing Spaces*

A Castro Build emerge como um pilar fundamental do Grupo, assume um papel crucial na concretização dos nossos projetos imobiliários.

Nesta empresa concentramos uma parte significativa da nossa estrutura de pessoas, o que nos confere a capacidade de acompanhar e impulsionar o negócio imobiliário em todas as suas fases. Com uma equipa multidisciplinar, experiente e dotada de uma visão holística da promoção imobiliária e da construção, a Castro Build organiza-se em duas grandes áreas estratégicas.

A primeira, Design e Gestão de Projeto, destaca-se pela ampla capacidade de atuação em todas as etapas do ciclo de negócio imobiliário, com especial foco na fase de desenvolvimento. A sua intervenção abrange a definição de conceitos, programas imobiliários, projetos, otimização, coordenação e gestão de projeto, licenciamento e suporte durante a execução das obras.

A segunda área, Produção, acompanha os projetos desde a sua conceção, con-

tribuindo para a otimização de soluções e assegurando uma execução de excelência. A atividade construtiva (alvará de construção classe 9) assenta na experiência acumulada e no profundo conhecimento técnico das equipas.

Em cada projeto, incorporamos o ADN do Castro Group, assente nos pilares de localização, inovação, sustentabilidade e flexibilidade. Este compromisso reflete-se no empenho, na competência e na paixão da nossa equipa na criação de espaços que superam expectativas. Traduz-se igualmente no investimento contínuo em tecnologias como o BIM³ que proporcionam vantagens significativas não só nas fases de projeto e execução, mas também na gestão e manutenção dos ativos ao longo do seu ciclo de vida.

Dotada de uma capacidade produtiva especializada e flexível, a Castro Build distingue-se pela experiência e pela sinergia entre as equipas de gestão de projeto e operações, permitindo-nos enfrentar desafios de forma proativa e desenvolver projetos verdadeiramente únicos.

3. BIM - Building Information Modeling: Utilização de uma representação digital partilhada de um ativo construído, com o objetivo de apoiar os processos de conceção, construção e operação, proporcionando uma base fiável para a tomada de decisões.

Castro Red Real Estate Development

A Castro Red, empresa mais antiga do Grupo, foi o berço da atividade de promoção imobiliária. De acordo com o nosso plano estratégico, esta constituirá a terceira SIC⁴ do Castro Group, distinguindo-se das restantes pelo seu foco na promoção imobiliária, predominantemente orientada para o modelo *BTS - Build to Sell*⁵, admitindo a atividade de rendimento apenas de forma residual.

O Grupo tem como objetivo reforçar a sua presença no mercado residencial *premium*, um segmento que se mantém particularmente atrativo e, simultaneamente, expandir a sua atuação no segmento re-

sidencial médio, caracterizado por uma elevada procura e uma notória escassez de oferta. Para responder a esta necessidade do mercado, procuramos desenvolver um produto de qualidade superior a preços competitivos, preservando os princípios de excelência, rigor e sustentabilidade que orientam a nossa atuação.

A Castro Red SIC assumirá, deste modo, um papel central na promoção de ativos para venda, alinhando-se com a nova visão estratégica do Castro Group, que aposta numa gestão integrada e orientada para o desenvolvimento de ativos segundo um modelo predominantemente *BTS*.

4. SIC - Sociedade de Investimento Coletivo: Entidade com forma societária que investe capital de vários investidores em ativos diversificados.
5. BTS – Build to Sell: Modelo tradicional de promoção imobiliária orientado para a venda de habitação, em que o promotor constrói com o objetivo de comercializar as unidades a compradores finais ou investidores, encerrando o ciclo de investimento na escritura.

2gether Spaces

Da vontade de criar espaços funcionais, dinâmicos, inspiradores para o dia a dia, surge a 2gether Spaces. Esta nova empresa do Castro Group tem a flexibilidade como pilar e atua na operação dos lugares que idealizamos e construímos.

Com base no conceito *property as a service*⁶, a 2gether Spaces materializa a tendência de servitização do imobiliário, promovendo espaços colaborativos baseados em novos modelos de partilha, como *coliving*⁷, *smart living*⁸, *coworking*⁹ e *flex offices*¹⁰. Estes tipos de projetos, que atualmente fazem parte da carteira de ativos do Grupo, evidenciaram o potencial deste segmento e a decisão estratégica de atuar como operadores destes espaços. Esta experiência permitirá acumular conhecimento para desenvolver ambientes cada vez mais humanizados e adaptados às necessidades dos utilizadores.

Com a 2gether Spaces mergulhamos, assim, na gestão de espaços de traba-

lho, residenciais, híbridos e outros modelos inovadores, com o intuito de criar ambientes que inspirem, conectem e impulsionem comunidades. No seguimento desta ambição, foi criada a marca BUZ e estabelecida uma parceria com a Workin/DeHouse, cuja experiência e conhecimento contribuem para reforçar a presença do Grupo neste mercado.

Os espaços operados pela 2gether Spaces seguem um modelo de propriedade do ativo, alocados numa das SIC do Castro Group, sob gestão da NEXA. A 2gether Spaces será responsável pela operação, sob marca BUZ, de todos esses espaços.

Acreditamos que a 2gether Spaces será responsável pela criação e gestão de espaços com alma, onde a flexibilidade impulsiona o movimento, a inovação e a adaptação às necessidades de cada pessoa que nos procura. Mais que gerir espaços, promovemos experiências que conectem pessoas e inspirem comunidades.

6. Property as a service: Modelo em que o imóvel é oferecido como um serviço contínuo, com tecnologia, flexibilidade e experiência integrada para o utilizador.
7. Coliving: Habitação partilhada com espaços privados e áreas comuns, num regime all-inclusive, voltado para jovens urbanos e nómadas digitais.
8. Smart living: Estilo de vida habitacional inteligente, que integra tecnologia, sustentabilidade e serviços conectados para maior eficiência.
9. Coworking: Espaços de trabalho partilhados e flexíveis, pensados para freelancers, startups e equipas híbridas.
10. Flex offices: Escritórios com contratos flexíveis que se adaptam a diversos modelos de negócios.

Palacete 31 de Janeiro

- Localização: Braga, Braga
- GFA [m2]: 1207,0
- Tipologia: Escritório
- Status: Operação
- Gestão: CG
- Certificado: Com objetivo de certificar



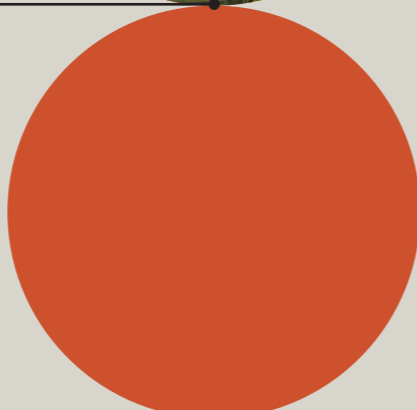
Fuse Valley

- Localização: Matosinhos, Porto
- GFA [m2]: 95000,0
- Tipologia: Escritórios / Comércio
- Status: Projeto
- Gestão: CG
- Certificado: Com objetivo de certificar



Lote 81 - Fuse Valley

- Localização: Matosinhos, Porto
- GFA [m2]: 8000,0
- Tipologia: Residencial
- Status: Projeto
- Gestão: CG
- Certificado: OPR em implementação



SPARK

- Localização: Matosinhos, Porto
- GFA [m2]: 17933,6
- Tipologia: Escritório / Comércio
- Status: Construção
- Gestão: CG
- Certificado: Certificado em desenvolvimento



The Breeze

- Localização: Vila Nova de Gaia, Porto
- GFA [m2]: 11147,0
- Tipologia: Residencial
- Status: Construção
- Gestão: CG
- Certificado: Certificado em desenvolvimento



La Movida

- Localização: Matosinhos, Porto
- GFA [m2]: 1660,0
- Tipologia: Escritório
- Status: Operação
- Gestão: CG
- Certificado: Certificado emitido



À data da publicação deste relatório, o edifício La Movida conta com a certificação LEED Gold ao abrigo do sistema LEED BD+C: New Construction. Trata-se de um 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.

Saiba mais sobre o projeto certificado no portal do USGBC (La Movida – USGBC)



Bloom Living

- Localização: Maia, Porto
- GFA [m2]: 67160,0
- Tipologia: Residencial
- Status: Projeto
- Gestão: CG
- Certificado: OPR em implementação



Immune

- Localização: Braga, Braga
- GFA [m2]: 397,0
- Tipologia: Instalação Desportiva
- *Status*: Operação
- Gestão: Por terceiros
- Certificado: Sem objetivo de certificar



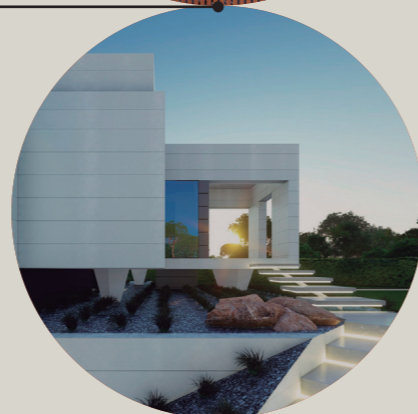
Villa Chloe (450)

- Localização: Loulé, Faro
- GFA [m2]: 355,0
- Tipologia: Residencial
- *Status*: Operação
- Gestão: CG
- Certificado: Sem objetivo de certificar



Villa Bloom (2089)

- Localização: Loulé, Faro
- GFA [m2]: 456,0
- Tipologia: Residencial
- *Status*: Construção
- Gestão: CG
- Certificado: OPR em implementação



SPARK 2

- Localização: Matosinhos, Porto
- GFA [m2]: 17356,7
- Tipologia: Escritório / Comércio
- *Status*: Operação
- Gestão: CG
- Certificado: Com objetivo de certificar



EXO 60

- Localização: Vila Nova de Gaia, Porto
- GFA [m2]: 7194,6
- Tipologia: Residencial
- *Status*: Projeto
- Gestão: CG
- Certificado: OPR em implementação



Moradia Fão

- Localização: Esposende, Braga
- GFA [m2]: 798,0
- Tipologia: Residencial
- *Status*: Operação
- Gestão: CG
- Certificado: Sem objetivo de certificar



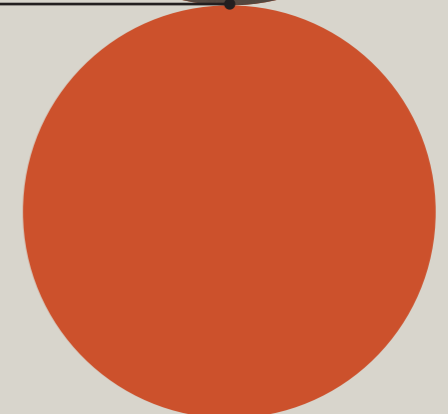
Valpark

- Localização: Valongo, Porto
- GFA [m2]: 13200,0
- Tipologia: Logística
- *Status*: Construção
- Gestão: CG
- Certificado: Com objetivo de certificar



Valongo

- Localização: Valongo, Porto
- GFA [m2]: 6000,0
- Tipologia: Retalho
- *Status*: Conceito
- Gestão: CG
- Certificado: Sem objetivo de certificar



Polo Negócios

- Localização: Braga, Braga
- GFA [m2]: 2000,0
- Tipologia: Escritório
- Status: Operação
- Gestão: Por terceiros
- Certificado: Sem objetivo de certificar



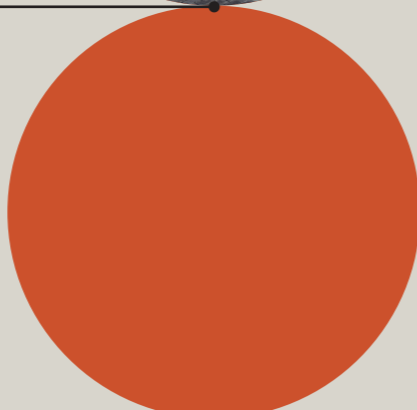
ALDI

- Localização: Matosinhos, Porto
- GFA [m2]: 1950,0
- Tipologia: Indústria / Retalho
- Status: Operação
- Gestão: Por terceiros
- Certificado: Sem objetivo de certificar



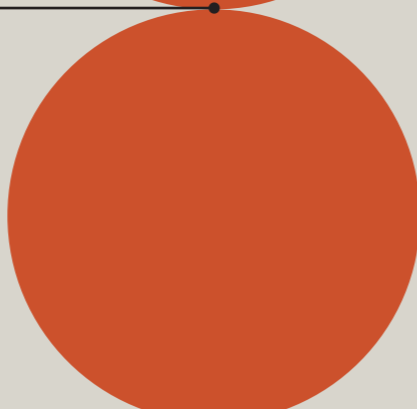
Mercado da Pedra

- Localização: Braga, Braga
- GFA [m2]: 3450,0
- Tipologia: Indústria / Retalho
- Status: Operação
- Gestão: Por terceiros
- Certificado: Sem objetivo de certificar



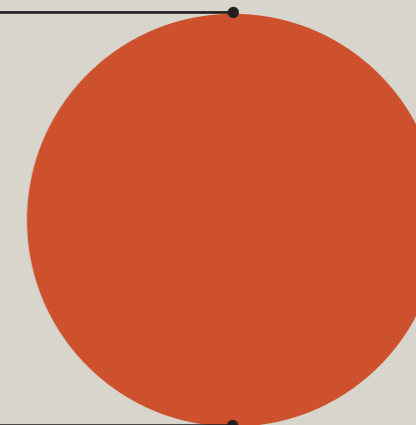
Fitness Hut

- Localização: Braga, Braga
- GFA [m2]: 1785,0
- Tipologia: Comércio
- Status: Operação
- Gestão: Por terceiros
- Certificado: Sem objetivo de certificar



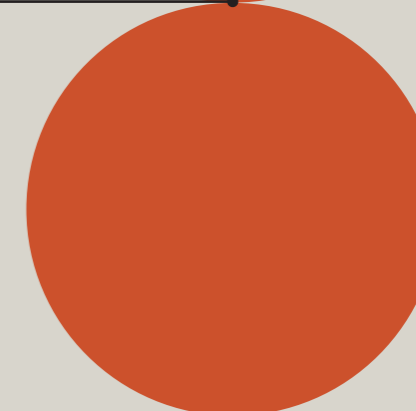
Vila Franca de Xira

- Localização: Alverca, Lisboa
- GFA [m2]: —
- Tipologia: Landbank
- Status: —
- Gestão: —
- Certificado: —



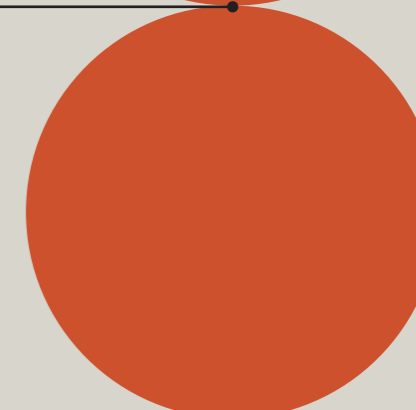
Cortinha

- Localização: Matosinhos, Porto
- GFA [m2]: —
- Tipologia: Landbank
- Status: —
- Gestão: —
- Certificado: —



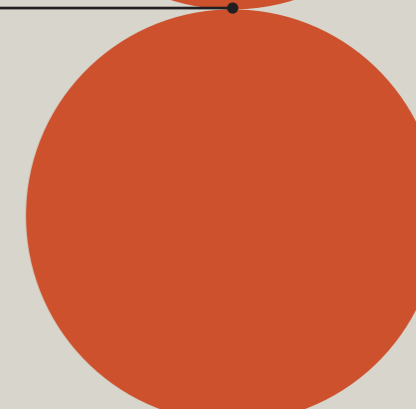
Destaque Recarei

- Localização: Matosinhos, Porto
- GFA [m2]: —
- Tipologia: Landbank
- Status: —
- Gestão: —
- Certificado: —



Casa do Rio

- Localização: Matosinhos, Porto
- GFA [m2]: —
- Tipologia: Landbank
- Status: —
- Gestão: —
- Certificado: —





Base para o reporte

O Castro Group tem em consideração os riscos de sustentabilidade, atendendo à natureza, dimensão e complexidade da sua estrutura e da sua atividade. Contudo, tendo em conta que não se enquadra nas entidades de maior dimensão, o Castro Group não está sujeito ao cumprimento dos requisitos previstos na, diretiva (UE) 2024/1760 (doravante referido por "CSDDD - *Corporate Sustainability Due Diligence Directive*"²) do Parlamento Europeu e do Conselho de 13 de junho de 2024 relativa ao dever de diligência das empresas em matéria de sustentabilidade e na diretiva (UE) 2022/2464 do parlamento europeu e do conselho de 14 de dezembro de 2022 (doravante referido por "CSRD - *Corporate Sustainability Reporting Directive*"³) no que diz respeito ao relato de sustentabilidade das empresas.

No entanto o Castro Group pretende alinhar os KPI's ESG⁴ e a estrutura do relato de sustentabilidade com as normativas VSME - "*Voluntary Sustainability Reporting Standard for non-listed SMEs*"⁵ de

dezembro de 2024 que é o relato voluntário para micro, pequenas e médias empresas não abrangidas na CSRD e na CSDDD. Isto permite-nos:

- fornecer informações que satisfaçam as necessidades de dados de grandes empresas que solicitam informações de sustentabilidade aos seus fornecedores;
- fornecer informações que satisfaçam as necessidades de dados de bancos e investidores, facilitando assim o acesso ao financiamento;
- melhorar a gestão das questões de sustentabilidade que enfrentam, ou seja, desafios ambientais e sociais como a poluição, a saúde e segurança dos trabalhadores. Isso apoiará o seu crescimento competitivo e reforçará a sua resiliência a curto, médio e longo prazo;
- contribuir para uma economia mais sustentável e inclusiva.

2. CSDDD - *Corporate Sustainability Due Diligence Directive*: É uma normativa relativa ao processo contínuo através do qual as empresas identificam, previnem, minimizam e respondem pelos impactos negativos, reais e potenciais, sobre o ambiente e a sociedade, decorrentes das suas operações, da sua cadeia de valor e das suas relações comerciais.

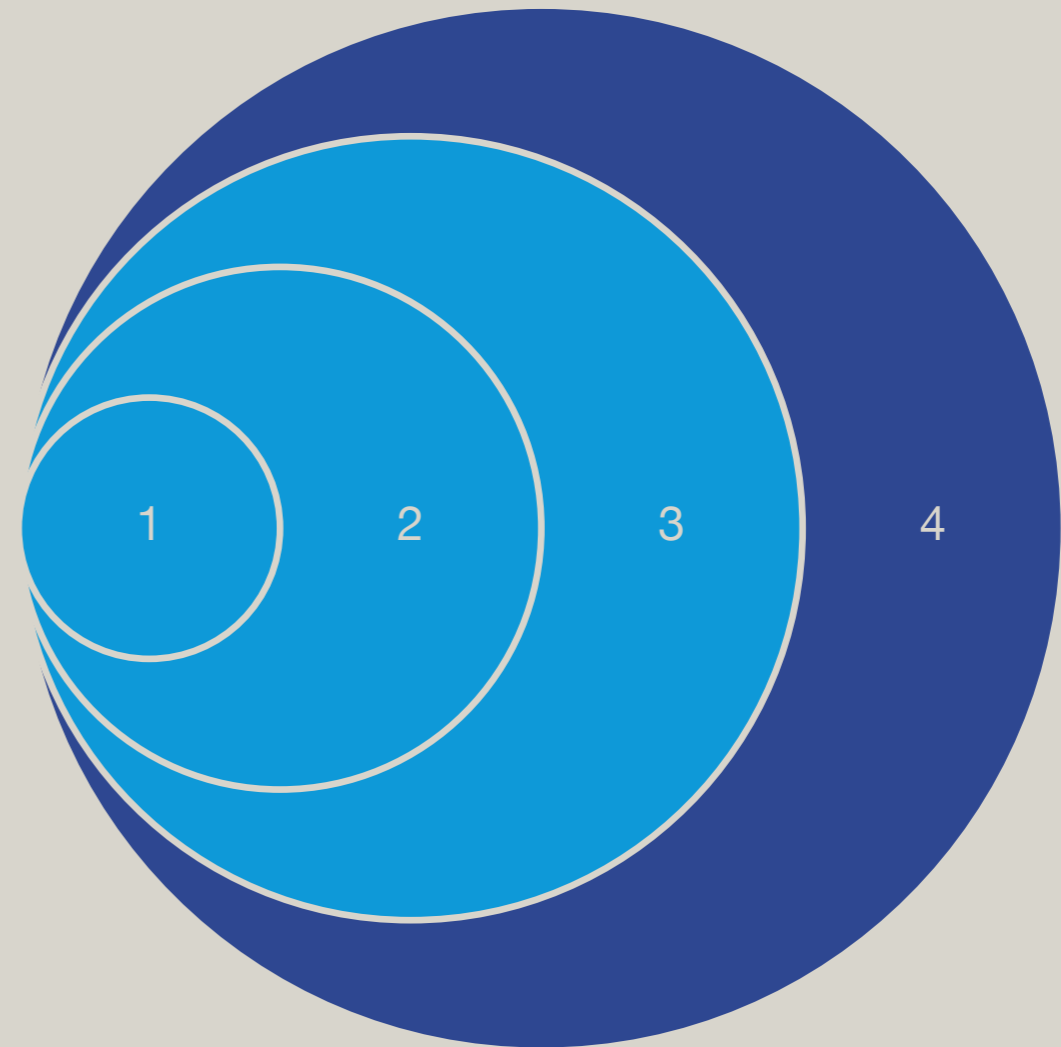
3. CSRD - *Corporate Sustainability Reporting Directive*: A regulamentação europeia obriga as grandes empresas e as empresas cotadas a publicar relatórios periódicos sobre os riscos sociais e ambientais a que estão expostas e sobre o impacto das suas atividades nas pessoas e no ambiente.

4. ESG - *Environmental, Social and Governance*: Critérios usados para avaliar a sustentabilidade e as práticas éticas de uma empresa em relação ao meio ambiente, sociedade e práticas de governança. Ao longo do presente documento, a sigla ESG e os termos anglo-saxónicos, serão utilizados para designar os fatores ambientais, sociais e de governação.

5. VSME - *Voluntary Sustainability Reporting Standard for non-listed SMEs*: É o normativo europeu de reporte de sustentabilidade desenvolvido para pequenas e médias empresas não cotadas.

Governance

1. Executivo: Administradores	3. Tático: Responsáveis
2. Estratégico: Diretores	4. Operacional: Especialistas, Técnicos, Operacionais, Administrativos



● Funções de Gestão e Executivos

● Funções de Contributo Individual

Gestão de impactos, riscos e oportunidades

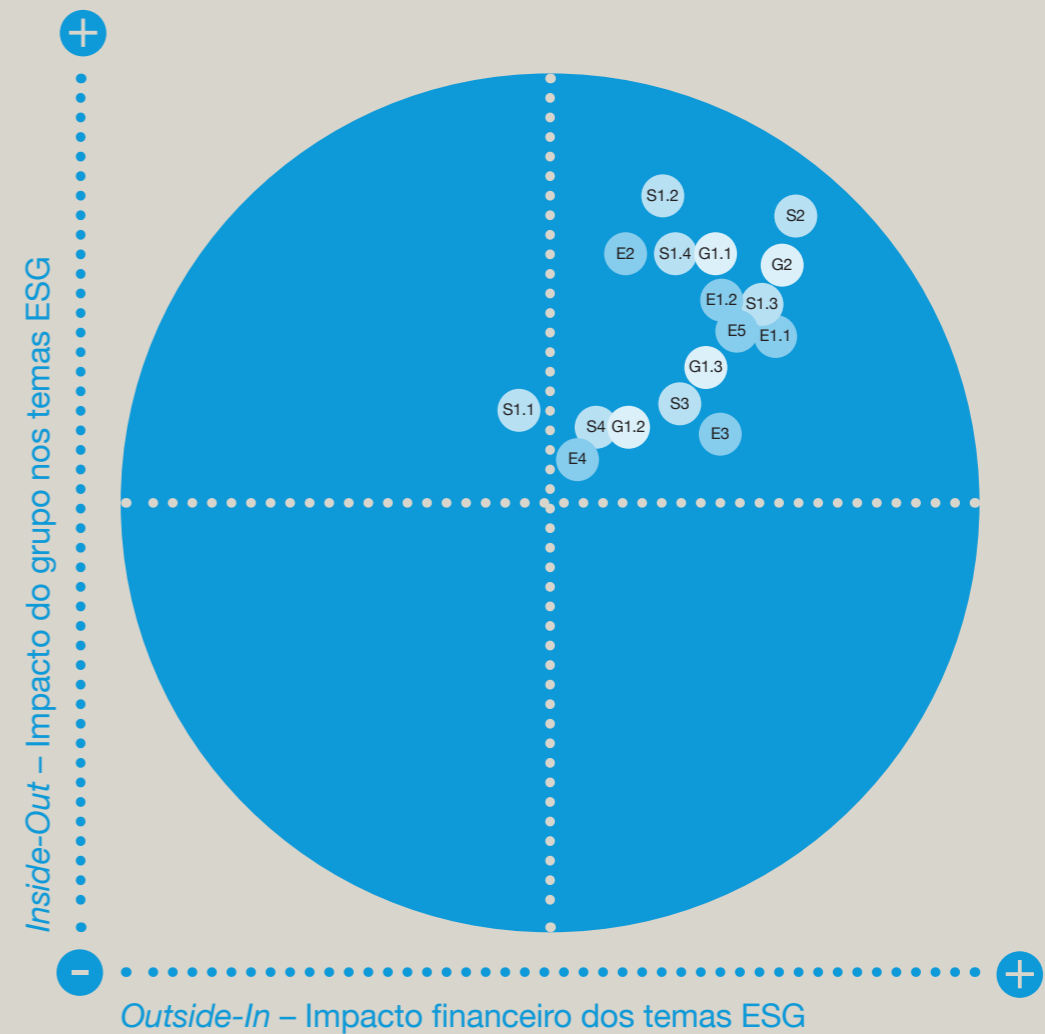
No final de 2025, o Castro Group realizou a análise de dupla materialidade, num exercício participativo que envolveu a sua estrutura interna de colaboradores, com vista a determinar os temas de sustentabilidade de maior relevância para a organização e para o conjunto de partes interessadas com as quais interage.

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 do Grupo 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 seu desempenho financeiro.

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), garantindo que o processo de tomada de decisão contempla não apenas os impactos imediatos, mas também as tendências estruturais com maior potencial de transformação para o negócio e para o território onde o Grupo opera.

Figura 1. No gráfico podemos ver o resultado da análise de dupla materialidade dos colaboradores da NEXA.



- E1.1. Energia e Emissões
- E1.2. Adaptação às Alterações Climáticas
- E2. Poluição (Erosão e Sedimentação, Ruído e Qualidade do Ar)
- E3. Uso Eficiente da Água
- E4. Biodiversidade
- E5. Gestão de Resíduos e Reciclagem
- S1.1. Saúde e Segurança no Trabalho

- S1.2. Condições de Trabalho e Bem-Estar
- S1.3. Formação e Desenvolvimento
- S1.4. Diversidade e Inclusão
- S2. Direitos Humanos na Cadeia de Fornecedores
- S3. Comunidades Locais e Envolvimento Social
- S4. Consumidores e Utilizadores Finais

- G1.1. Segurança e Qualidade dos Edifícios e Projetos
- G1.2. Proteção de Dados e Cibersegurança
- G1.3. Ética, Integridade e Compliance
- G2. Inovação e Digitalização

- Environmental
- Social
- Governance

Resultado

Environmental

A análise confirma que os temas ambientais permanecem estruturalmente materiais para o modelo de negócio do Castro Group, refletindo a exposição direta da atividade imobiliária ao consumo de recursos, emissões operacionais e impactos territoriais associados à construção e gestão de ativos.

Destacam-se como temas prioritários:

- E1.1. Energia e Emissões;
- E5. Gestão de Resíduos e Reciclagem;
- E1.2. Adaptação às
- Alterações Climáticas;
- E2. Poluição;

O padrão observado indica dois vetores claros:

Risco regulatório e de transição

Energia, emissões e adaptação climática apresentam simultaneamente relevância financeira (*Outside-In*) e impacto ambiental (*Inside-Out*), demonstrando que requisitos crescentes de eficiência energética, descarbonização e resiliência climática impactam diretamente custos de operação, financiamento e valorização patrimonial.

Exposição operacional direta

A construção e reabilitação continuam a gerar impactos tangíveis, nomeadamente resíduos, emissões difusas, ruído e qualidade do ar, exigindo controlo técnico rigoroso e planeamento ambiental estruturado.

A biodiversidade mantém-se com materialidade moderada, consistente com um portefólio predominantemente urbano. O uso eficiente da água apresenta relevância estável, refletindo consumo operacional controlado, embora com potencial de maior materialidade futura em cenários de stress hídrico.

Social

A análise confirma que os temas sociais são materialmente relevantes para o modelo de negócio do Castro Group, refletindo a intensidade de mão de obra no setor da construção e a dependência significativa de subcontratação e cadeia de fornecimento.

Evidenciando a relação direta entre capital humano, continuidade operacional e mitigação de risco reputacional. O padrão observado indica dois vetores claros:

Risco na cadeia de valor

Direitos humanos na cadeia de fornecedores apresenta elevada materialidade financeira e de impacto, refletindo a crescente exigência de *Due Diligence*, especialmente em contexto de financiamento e contratação com grandes clientes.

Resultado

Destacam-se como temas prioritários:

- S1.2. Condições de Trabalho e Bem-Estar
- S2. Direitos Humanos na Cadeia de Fornecedores;
- S1.4. Diversidade e Inclusão
- S1.3. Formação e Desenvolvimento

Desempenho organizacional e retenção de talento

Condições de trabalho e formação apresentam forte impacto interno, demonstrando que produtividade, segurança e qualificação técnica são fatores críticos de execução no setor imobiliário. Saúde e segurança no trabalho mantém-se relevante, ainda que percecionada como risco operacional controlado. Comunidades locais e consumidores apresentam materialidade estável, refletindo importância reputacional e de aceitação social.

Governance

A análise evidencia que os temas de governança continuam estruturalmente materiais para a proteção e valorização dos ativos do Grupo, refletindo a necessidade de controlo técnico, conformidade regulatória e inovação processual.

Destacam-se como temas prioritários:

- G1.1. Segurança e Qualidade dos Edifícios e projetos
- G2. Inovação e Digitalização
- G1.3. Ética, Integridade e *Compliance*

O padrão observado indica dois vetores claros:

Proteção do ativo imobiliário

A qualidade técnica dos edifícios apresenta elevada materialidade financeira e de impacto, demonstrando que controlo de projeto, conformidade normativa e qualidade construtiva são determinantes para preservação de valor patrimonial.

Robustez institucional e transformação digital

Inovação e digitalização reforçam eficiência operacional e controlo de risco, enquanto ética e *compliance* sustentam credibilidade institucional e acesso a financiamento. Proteção de dados e cibersegurança apresentam materialidade consistente, refletindo crescente digitalização de processos e maior exposição a risco tecnológico.

Métricas e metas

As métricas e metas inicialmente definidas em 2023, e subsequentemente ajustadas em 2024, constituíram um passo estruturante na definição da estratégia de sustentabilidade do Castro Group, permitindo estabelecer uma base sólida de monitorização e responsabilização em matéria de sustentabilidade.

Em 2025, e com base nas conclusões da análise de dupla materialidade realizada no mesmo período, o Grupo procedeu a

uma revisão e atualização das metas e métricas associadas a cada tema material identificado.

Este exercício reflete a maturidade crescente da abordagem de sustentabilidade do Castro Group e o seu compromisso com um processo de melhoria contínua, alinhado com as melhores práticas de reporte e com os requisitos das normativas europeias.

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 através da implementação de boas práticas ESG e a análise de riscos físicos e de transição nos mesmos.

Castro Group promove a transição para um modelo económico adaptado às alterações climáticas, garantindo que as suas atividades e parceiros se encontram alinhados com os seguintes objetivos:

1. Reduzir as emissões de GEE de Scope 1 e 2 em 40% até 2030, face aos níveis de 2025. KPI: Emissões de Scope 1 e 2 [TonCO₂e] e Percentagem de Redução [%] anual.

2. Reduzir as emissões de GEE de Scope 3 face aos níveis de 2025. A percentagem de redução e o ano de concretização serão definidos ao longo de 2026. KPI: Emissões de Scope 3 [TonCO₂e] e Percentagem de Redução [%] anual.
3. Reduzir o impacto das atividades ao nível da poluição, biodiversidade e água. A percentagem de redução e o ano de concretização serão definidos ao longo de 2026.
4. Avaliar produtos e fornecedores com base no conceito de Economia Circular, criando parcerias sólidas. KPI: Percentagem de Categorias de produtos analisados na totalidade de adjudicações [%] anual; Percentagem de fornecedores analisados [%]; percentagem de avaliações pretendidas e ano de concretização a definir ao longo de 2026.
5. Avaliar as vulnerabilidades dos ativos face aos riscos climáticos físicos (secas, inundações) e de transição para uma economia de baixo carbono, permitindo priorizar esforços financeiros de mitigação. KPI: Análise de Riscos Físicos [% GFA] e Análise de Risco de Transição [% GFA].

Métricas e metas

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.

O Castro Group promove uma transição justa e responsável ao nível social, assegurando que as nossas atividades e relações comerciais diretas e indiretas, 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:

1. Promoção de condições de trabalho dignas, igualdade de oportunidades, progressão de carreira, formação e saúde e segurança no trabalho. KPI a definir em 2026.
2. Respeito pelos direitos humanos e identificação de incidentes severos ao longo da cadeia de fornecimento, através da implementação do código de conduta ESG na contratação de produtos e serviços. KPI: percentagem de resposta ao "Código de conduta ESG [%]" dos parceiros. A [%] pretendida será definida em 2026.

Governance

Reforçar os procedimentos internos para garantir que as nossas atividades incorporam os critérios ESG ao longo de toda a cadeia de valor.

O Castro Group incorpora procedimentos internos que permitem uma melhoria nos processos de tomada de decisão e de controlo das suas atividades, nomeadamente:

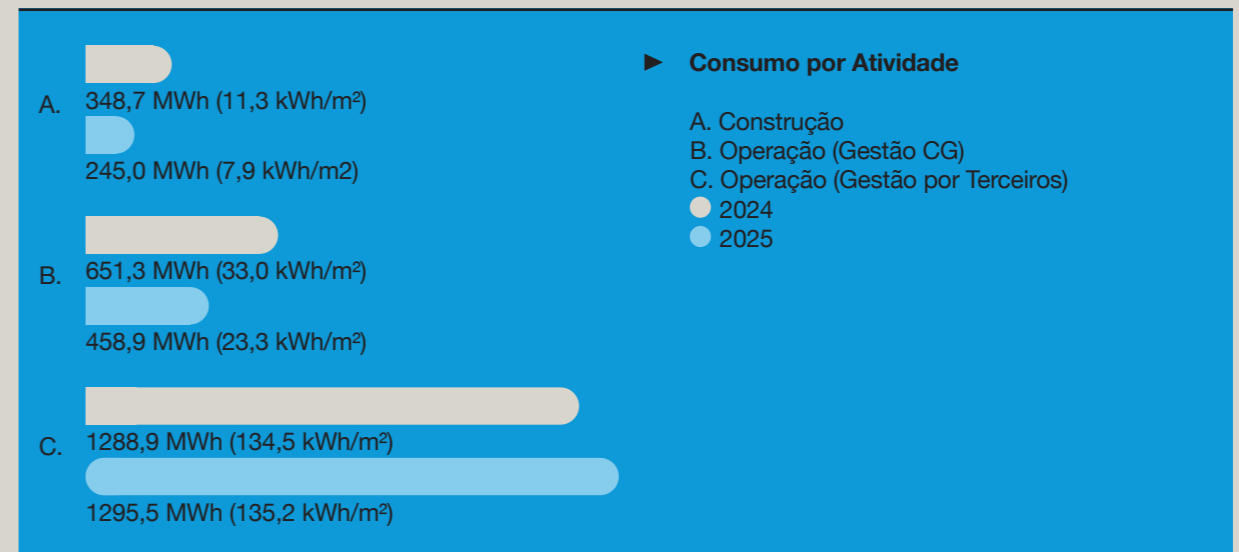
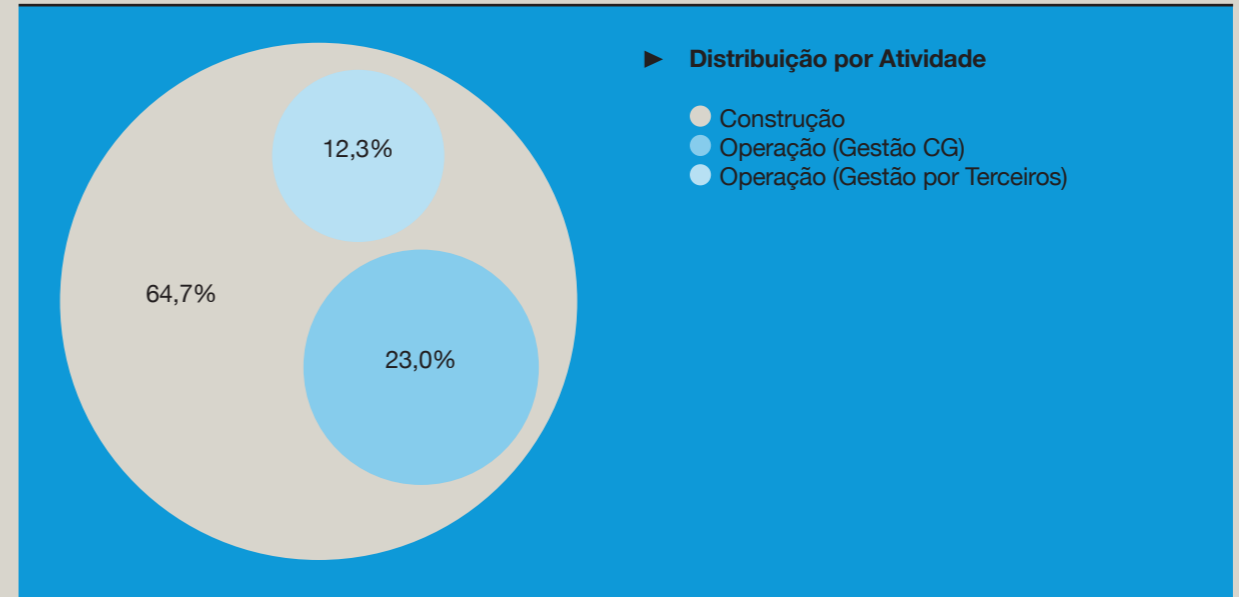
1. Desenvolvimento de procedimentos em matérias de código de conduta corporativa, proteção de denunciante e mecanismos de reclamação, envolvimento político e *lobbying*, gestão de relações com fornecedores e práticas de pagamento, e prevenção da corrupção e suborno. KPI: percentagem de resposta ao "código de conduta ESG [%]" dos parceiros do Castro Group, a definir ao longo de 2026 no desenvolvimento do plano de ação climático. Plano de formação dos colaboradores nestes assuntos medido em [hs] de formação anual, a definir ao longo de 2026.
2. Desenvolvimento de ativos resilientes com os seguintes objetivos principais:
 - Mitigação das alterações climáticas: redução de emissões de GEE de Scope 1, 2 e 3.
 - Adaptação às alterações climáticas: análise, adaptação e mitigação de riscos climáticos e de transição que possam afetar as futuras operações.
 - Poluição, biodiversidade e ecossistemas: redução do impacto no ambiente, prevenção e controlo da poluição, proteção e recuperação da biodiversidade e dos ecossistemas, e utilização responsável de recursos.
 - Água: redução do impacto através da incorporação de estratégias para reduzir os consumos.
 - Economia circular: transição para uma economia circular na compra de materiais de construção.
 - KPI: Implementação do plano de resiliência dos ativos [% GFA].



[Energia] **Consumo de Energia por Atividade**

Em 2025, o consumo energético total do Castro Group totalizou 1999,4 MWh, distribuído por três segmentos de atividade. A Operação sob gestão do Grupo repre-

sentou a maior parcela (64,7%), seguida pela Operação sob gestão por terceiros (23,0%) e pela Construção (12,3%).

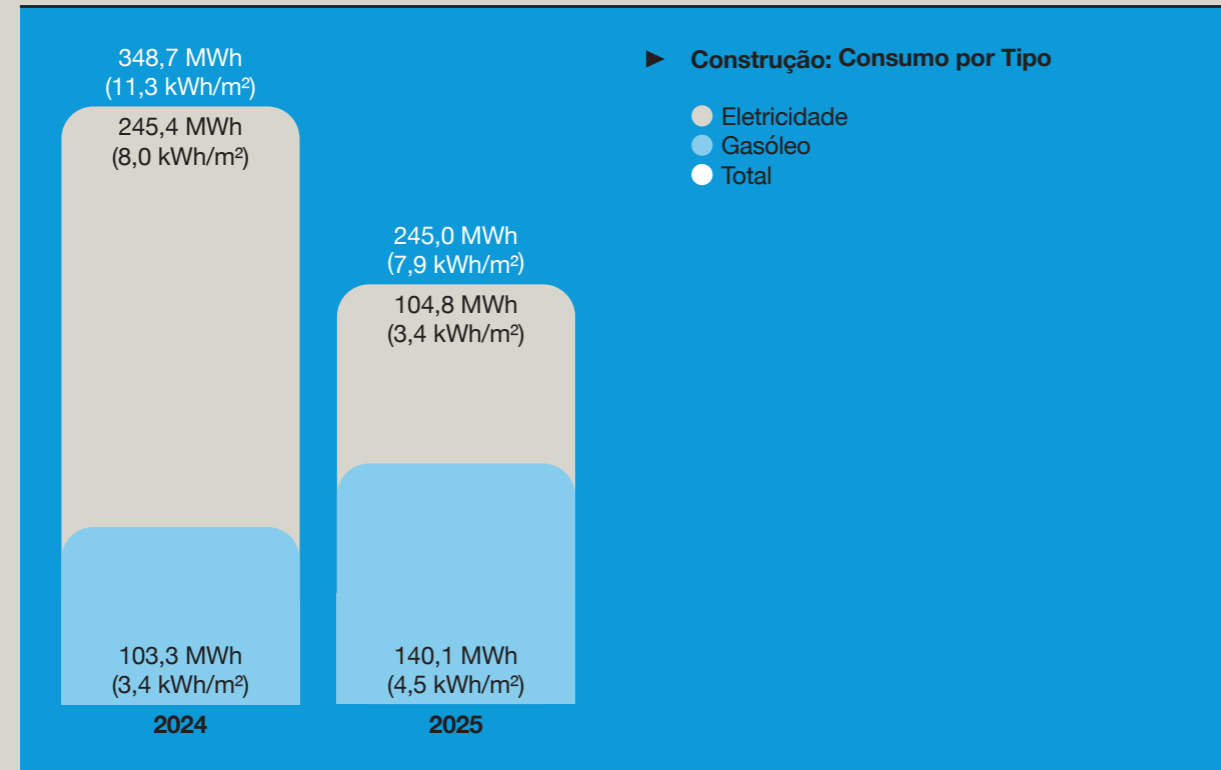


[Energia] **Construção**

O consumo energético associado à atividade de construção sofreu uma redução de 29,7% em 2025, passando de 348,7 MWh para 245,0 MWh.

Esta diminuição é explicada pela redução

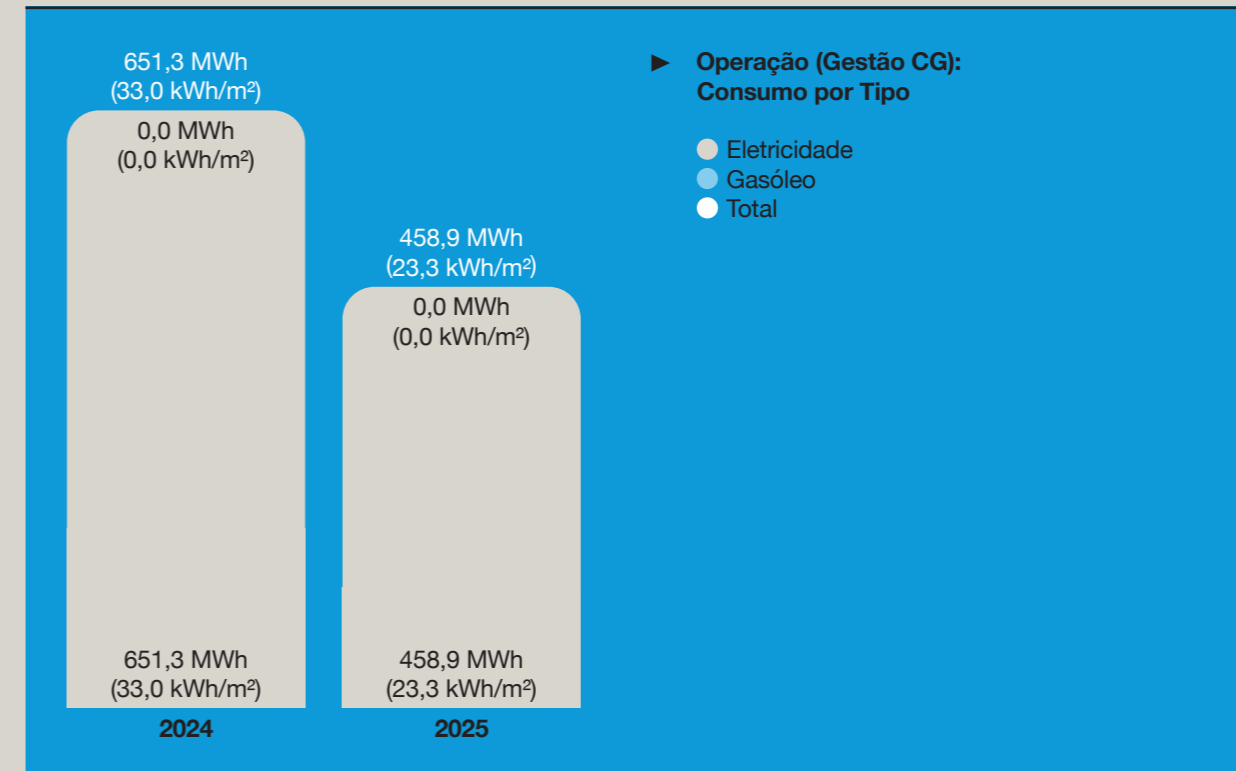
significativa do consumo de gásóleo em estaleiro, que passou de 245,4 MWh em 2024 para 104,8 MWh em 2025. Em sentido contrário, o consumo de eletricidade em obra aumentou de 103,3 MWh para 140,1 MWh.



[Energia] **Operação de Ativos (Gestão CG)**

Os ativos operados diretamente pelo Grupo registaram uma redução de 29,5% no consumo energético total, passando de 651,3 MWh em 2024 para 458,9 MWh

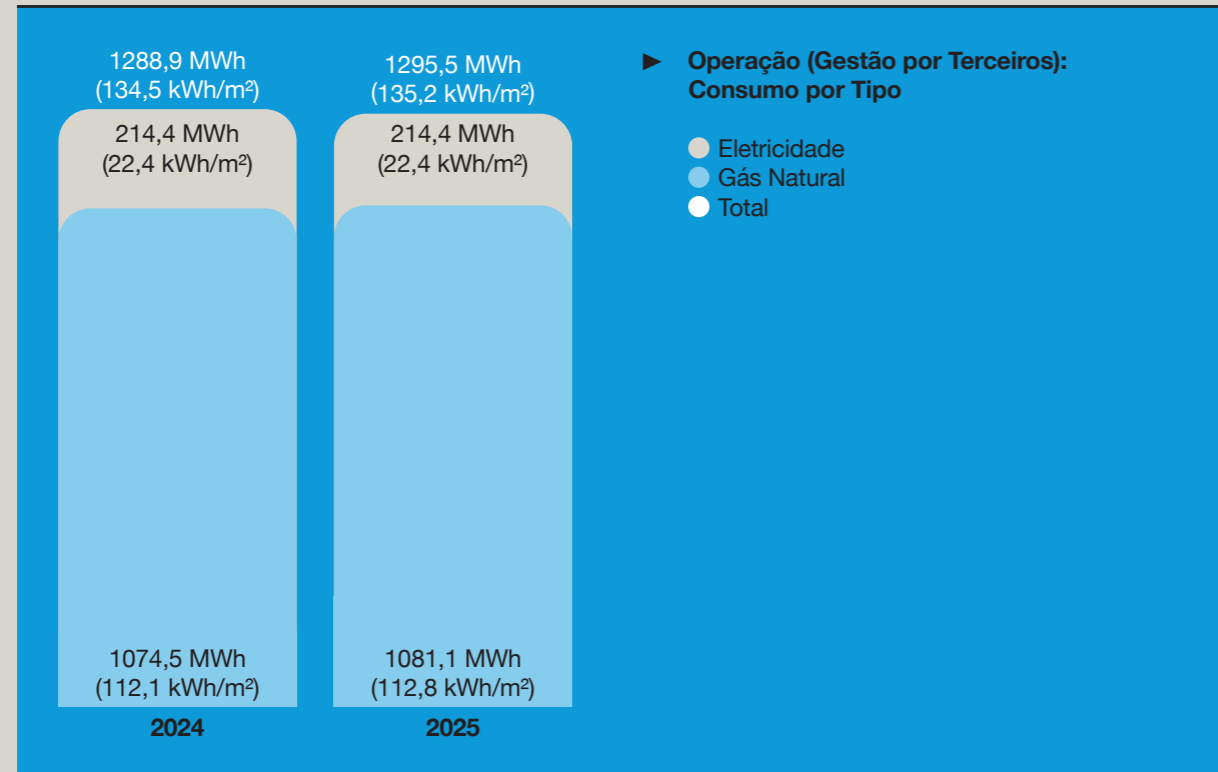
em 2025. A totalidade do consumo corresponde a eletricidade e não se registam consumos de gásóleo em operação em nenhum dos dois anos.



[Energia] **Operação de Ativos (Gestão por Terceiros)**

Os ativos sob gestão por terceiros apresentam um consumo total praticamente estável, de 1288,9 MWh em 2024 para 1295,6 MWh em 2025 (+0,4%). O consumo distribui-se entre eletricidade (1074,5 MWh em 2024 e 1081,1 MWh em 2025)

e gás natural, que se manteve constante em 214,4 MWh em ambos os anos. Estes dados correspondem a estimativas baseadas em informação histórica, não refletindo o consumo efetivo dos períodos, devido à falta de resposta dos inquilinos.



[Energia] **Integração de Energia Renovável**

Em 2025, 16,6% da energia consumida pelo Grupo teve origem renovável, resultante da combinação de contratos de

energia verde (5,8%) e de produção fotovoltaica *on-site* (10,8%).

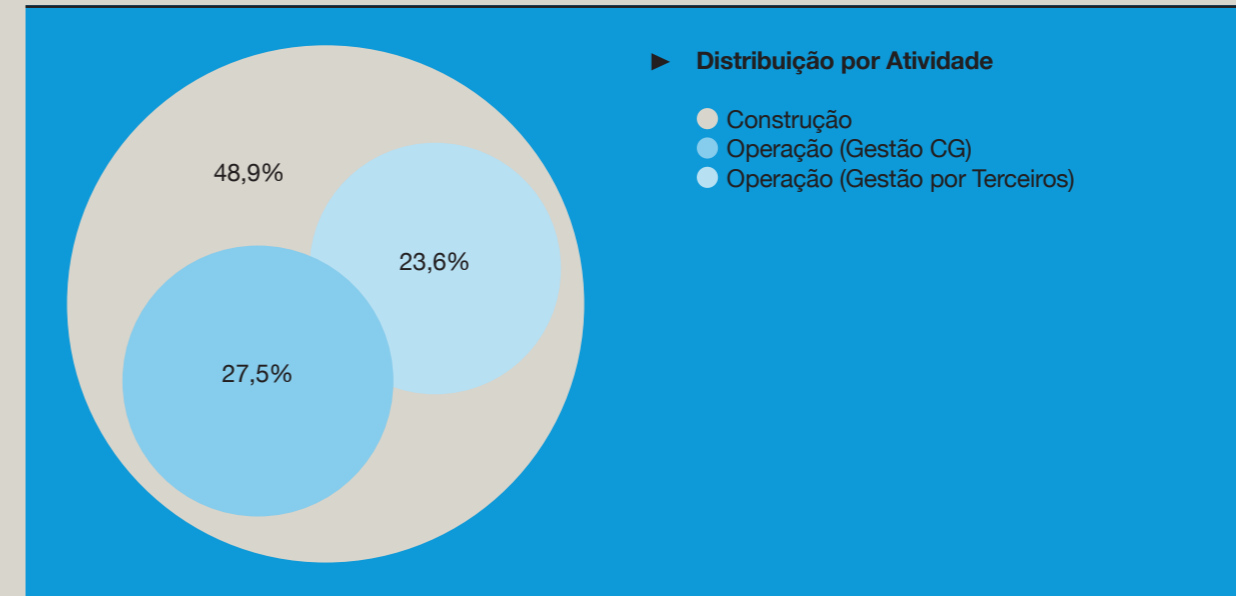
► **Energia Renovável**
Contratos verdes (5,8%) + produção fotovoltaica *on-site* (10,8%).

16,6%

[Água] **Consumo de Água por Atividade**

Em 2025, o consumo hídrico total do Grupo distribui-se por três segmentos de atividade. A Operação sob Gestão por Ter-

ceiros representa a maior parcela (48,9%), seguida pela Construção (27,5%) e pela Operação sob gestão do Grupo (23,6%).



[Água] Construção

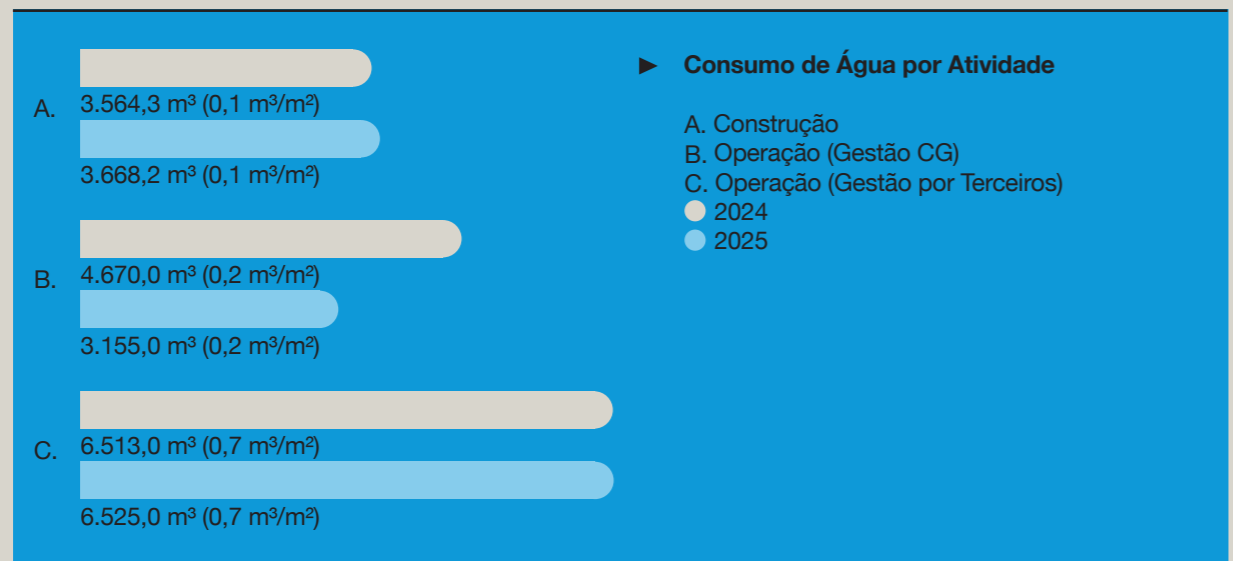
O consumo hídrico em fase de construção aumentou ligeiramente de 3.564,3 m³ (0,1 m³/m²) em 2024 para 3.668,2 m³ (0,1 m³/m²) em 2025.

[Água] Operação de Ativos (gestão CG)

Os ativos operados diretamente pelo Grupo registaram uma redução de 32,4% no consumo hídrico, passando de 4.670,0 m³ (0,2 m³/m²) em 2024 para 3.155,0 m³ (0,2 m³/m²) em 2025.

[Água] Gestão de Ativos (Gestão por Terceiros)

O consumo hídrico dos ativos sob gestão por terceiros manteve-se praticamente estável, de 6.513,0 m³ em 2024 para 6.525,0 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] Reutilização de Água

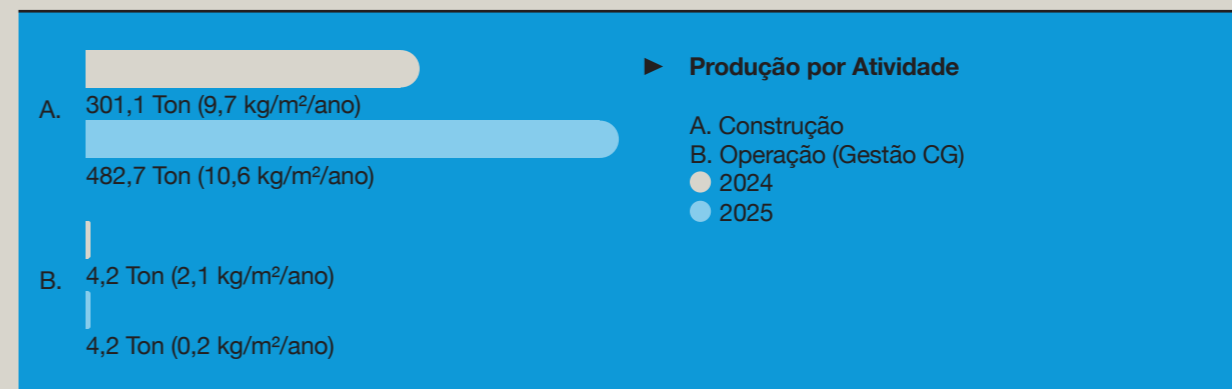
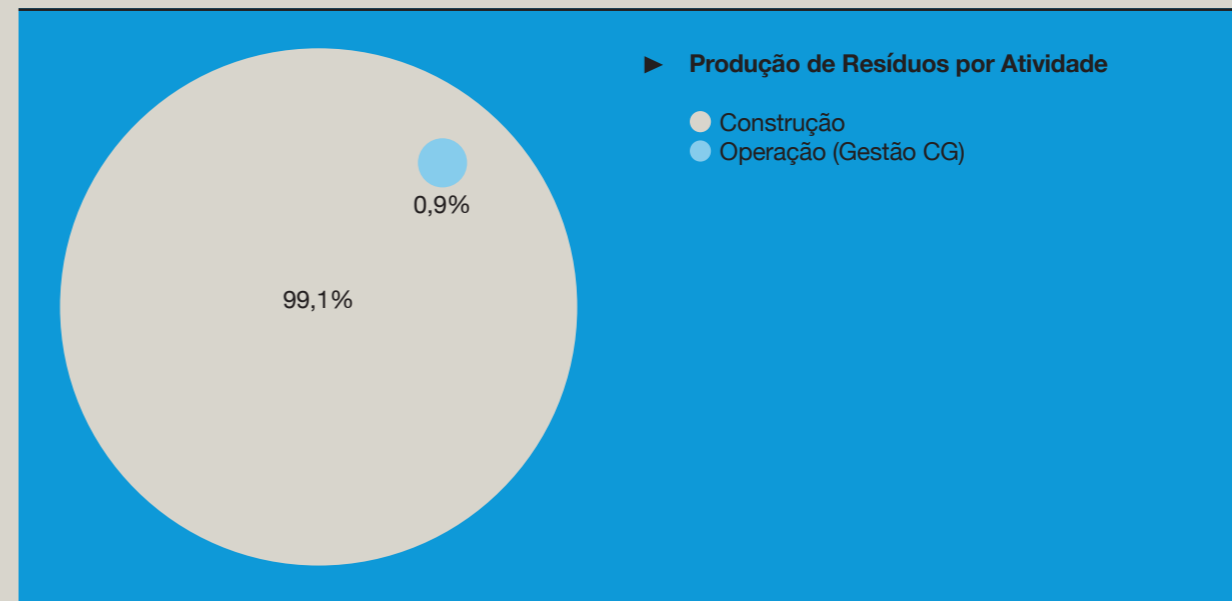
Em 2025, a taxa de reutilização de água nos ativos do Grupo é de 0,0%, uma vez que nenhum dos ativos possui capacidade relevante de reutilização de água instalada.

Reutilização de Água
Nenhum dos ativos possui capacidade relevante de reutilização de água.

0,0%

[Resíduos] Produção de Resíduos por Atividade

A gestão de resíduos do Grupo abrange as fases de construção e operação. A distribuição da produção de resíduos em 2025 é amplamente dominada pelo segmento de Construção (99,1%), seguido pela Operação sob gestão do Grupo (0,9%).



[Resíduos] **Valorização de Resíduos**

Em 2025, 97,8% dos resíduos produzidos pelo Grupo foram valorizados, com a totalidade dos resíduos de construção encaminhados para operadoras licenciadas.

▶ Resíduos valorizados

97,8%

[Resíduos] **Operação de Ativos (Gestão CG)**

Os resíduos produzidos nos ativos sob operação direta do Grupo totalizam 4,2 toneladas em 2025, distribuídos por seis fluxos de separação. O fluxo dominante é o RSU (Ecoponto Cinza) com 1,9 Ton, seguido pelo Ecoponto Azul com 0,7 Ton, Cápsulas e outros com 0,7 Ton, Orgânicos com 0,5 Ton, Ecoponto Verde com 0,3 Ton e Ecoponto Amarelo com 0,1 Ton. Os valores são consistentes com os do ano anterior. A variação da intensidade por m² resulta de alterações no perímetro de reporte e na classificação de alguns ativos, não de uma variação real de resíduos produzidos.



[Resíduos] **Recuperação de Resíduos**

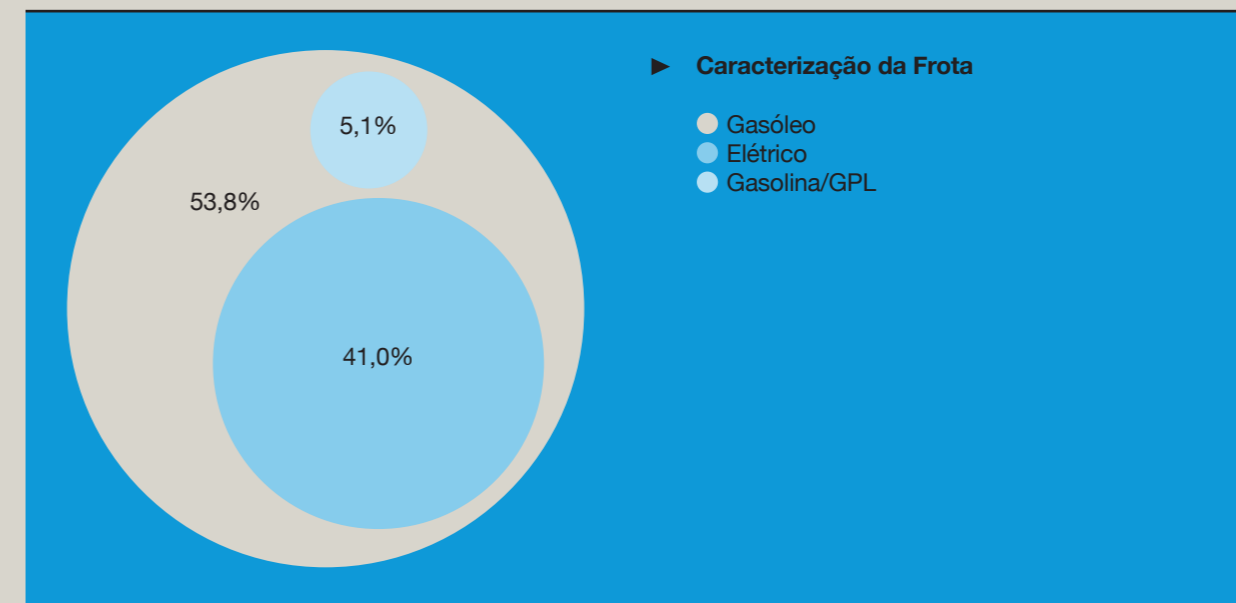
Em 2025, 45,2% dos resíduos produzidos nos ativos operacionais do Grupo foram recuperados, através da separação seletiva por ecopontos (amarelo, azul, verde e orgânicos) e da recolha dedicada de cápsulas de café.

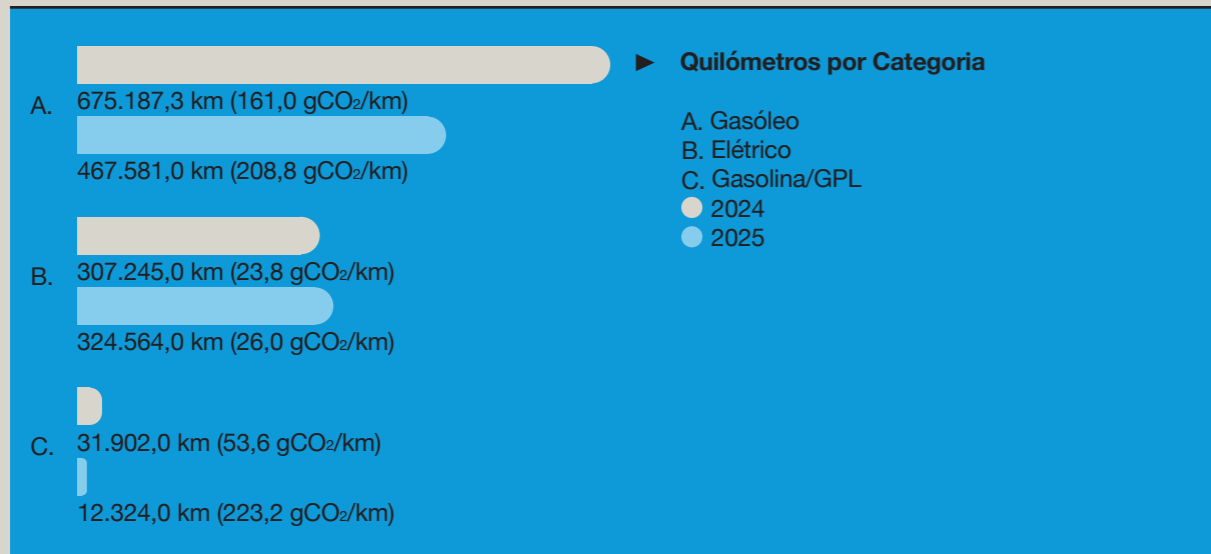
▶ Resíduos recuperados

45,2%

[Mobilidade] **Caracterização da Frota dos Veículos**

A frota do Grupo em 2025 é composta por veículos de três categorias: gasóleo (53,8%), elétrico (41,0%) e gasolina/GPL (5,1%). Em 2025, a frota do Grupo percorreu um total de 804.469,0 km, distribuídos entre gasóleo, elétrico e gasolina/GPL. Em 2024, o total percorrido foi de 1.014.334,3 km, com gasóleo a representar 675.187,3 km, elétrico 307.245,0 km e gasolina/GPL 31.902,0 km.





[Emissões] Emissões Evitadas

Em 2025, a frota elétrica do Grupo permitiu evitar 35,3% das emissões associadas à mobilidade. Se todos os veículos elétricos fossem a gasóleo, as emissões

totais da frota seriam 55% superiores, o que corresponde a aproximadamente 59 TonCO₂e evitadas.

► **Emissões Evitadas**
 Se todos os VE fossem a gasóleo, as emissões totais seriam ~55% superiores. A frota elétrica evitou ~59 TonCO₂e.

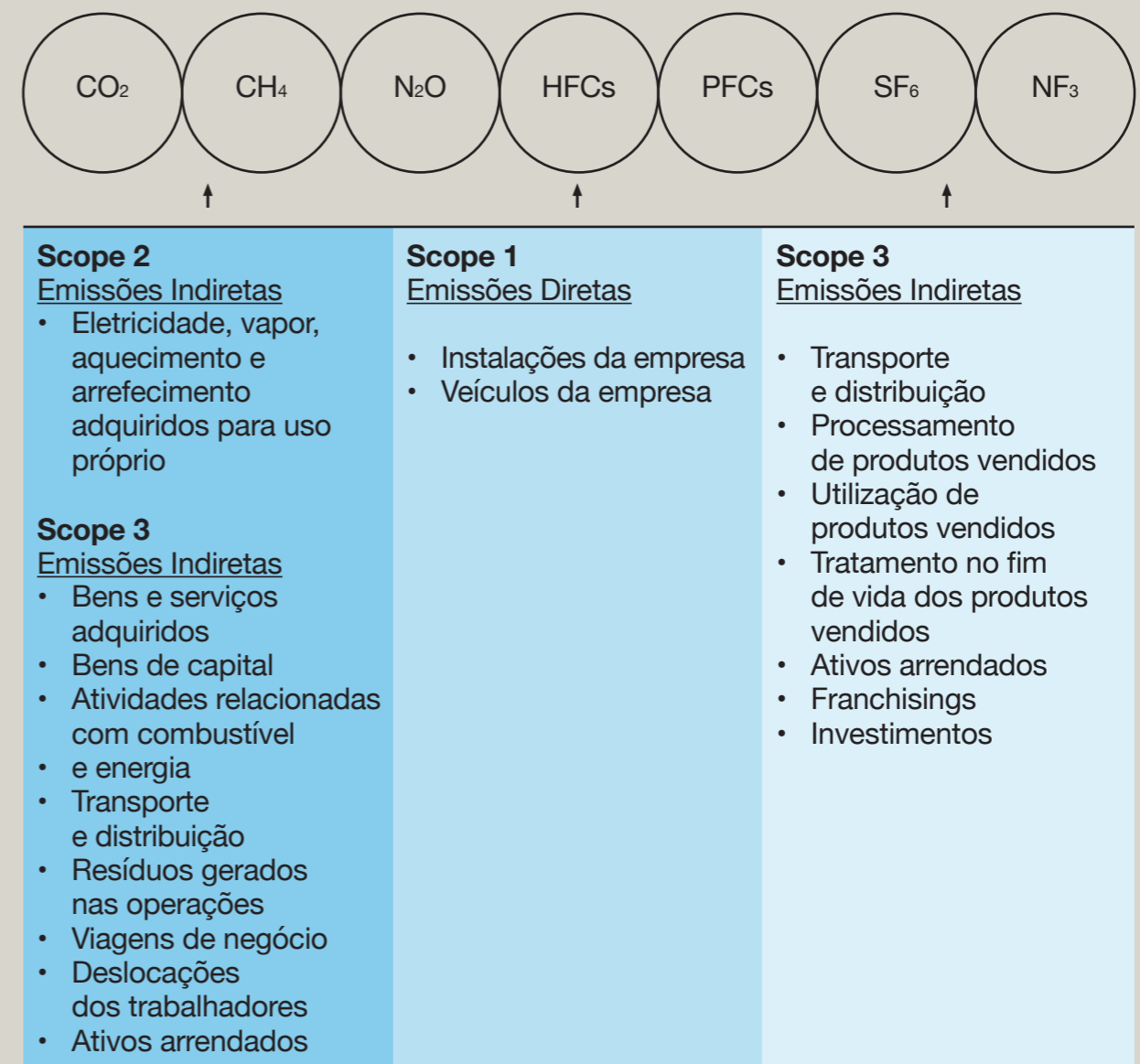
35,3%

[Emissões] Explicação Scope 1, 2, 3

As emissões de Gases com Efeito de Estufa (GEE) são classificadas em três Scopes. O **Scope 1** inclui todas as emissões diretas de GEE provenientes de fontes detidas ou controladas pelo Grupo, nomeadamente a frota interna, o consumo de gasóleo em obra e eventuais fugas de fluidos frigoríficos. O **Scope 2** refere-se às emissões indiretas resultantes da

geração de eletricidade consumida nos ativos e em obra. O **Scope 3** inclui todas as outras emissões indiretas que ocorrem a montante e a jusante das atividades do Grupo, mas que não estão sob o seu controlo operacional direto, nomeadamente deslocações casa trabalho, viagens profissionais, compras e adjudicações, e a operação de ativos geridos por terceiros.

Figura 1.1. da norma *Technical Guidance for Calculating Scope 3 Emissions (version 1.1.)*

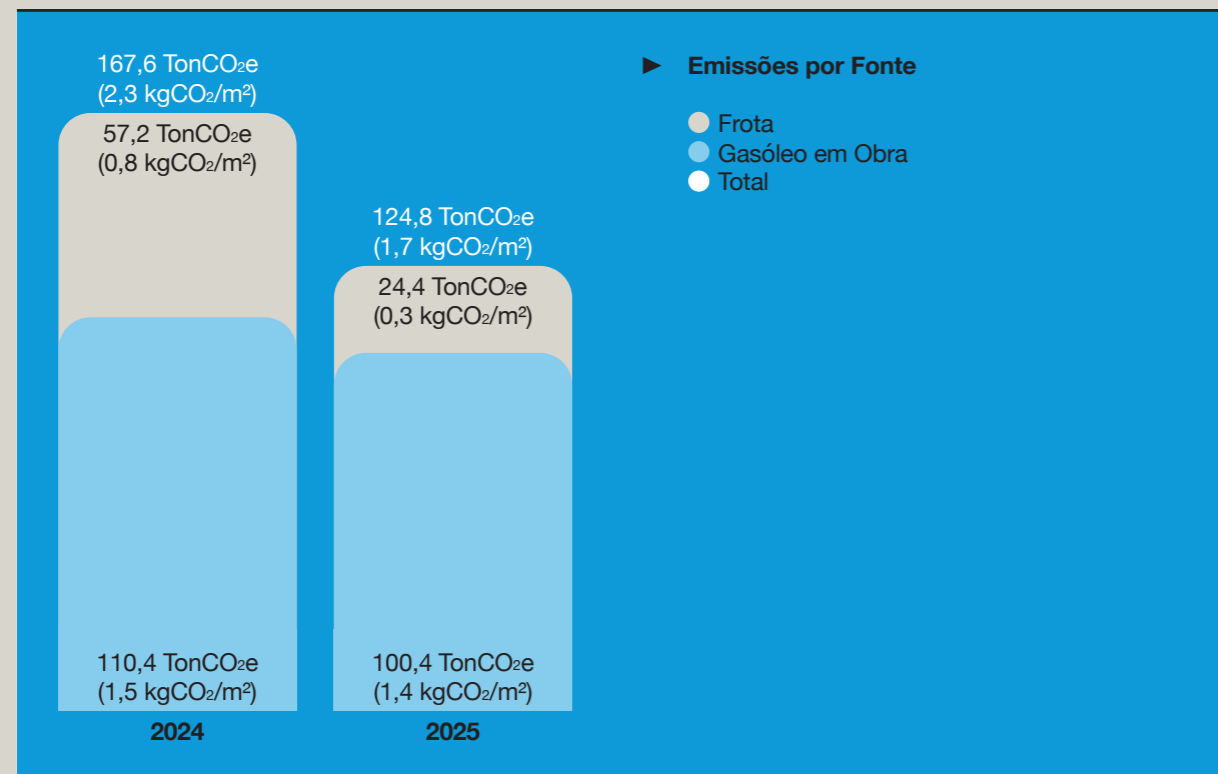
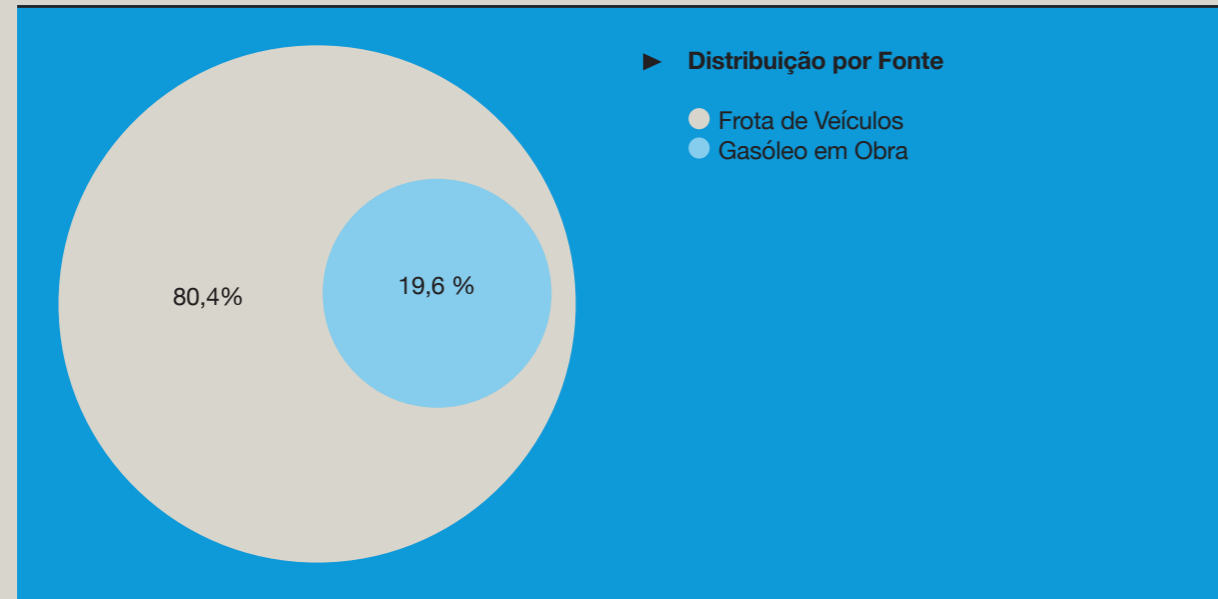


● Upstream Activities ● Reporting Company ● Downstream Activities

[Emissões] **Scope 1: Emissões de CO2**

As emissões de Scope 1 distribuem-se entre duas fontes: frota de veículos (80,4%) e gásóleo em obra (19,6%). As emissões totais registaram uma redução de 25,5%, passando de 167,6 TonCO₂e em 2024 para 124,8 TonCO₂e em 2025.

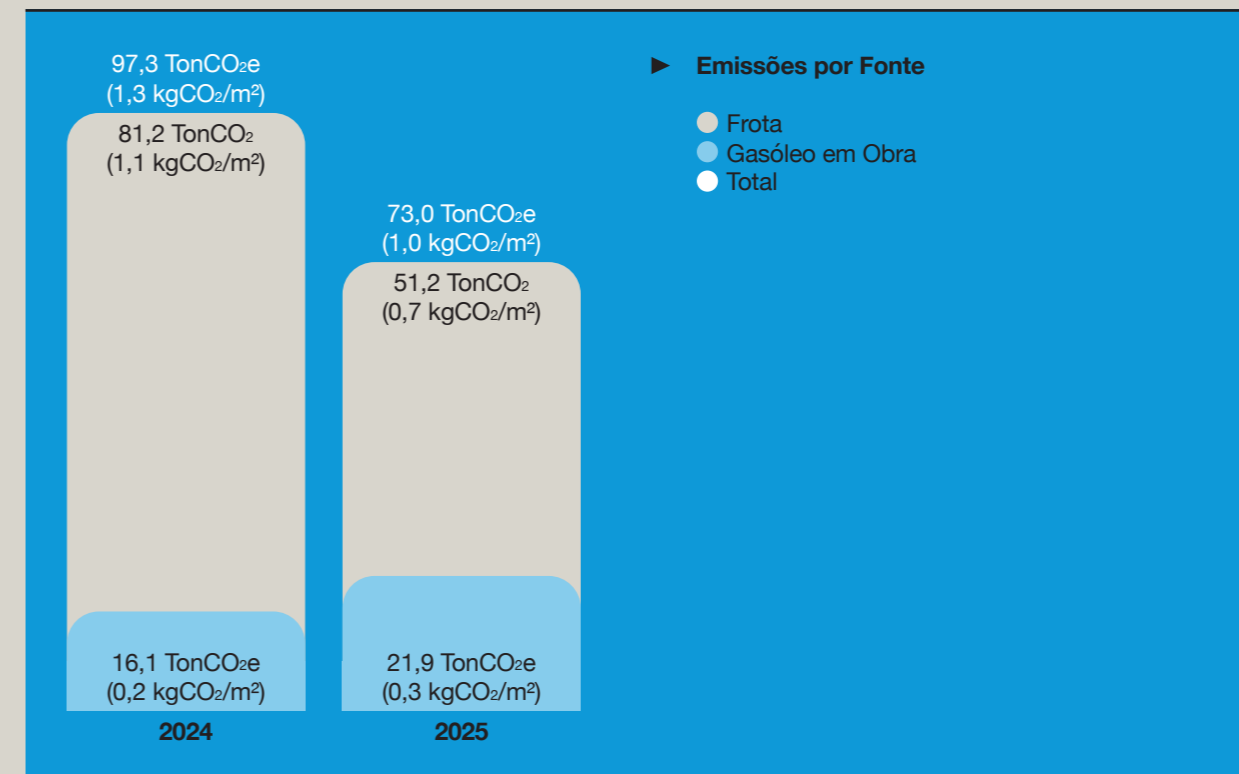
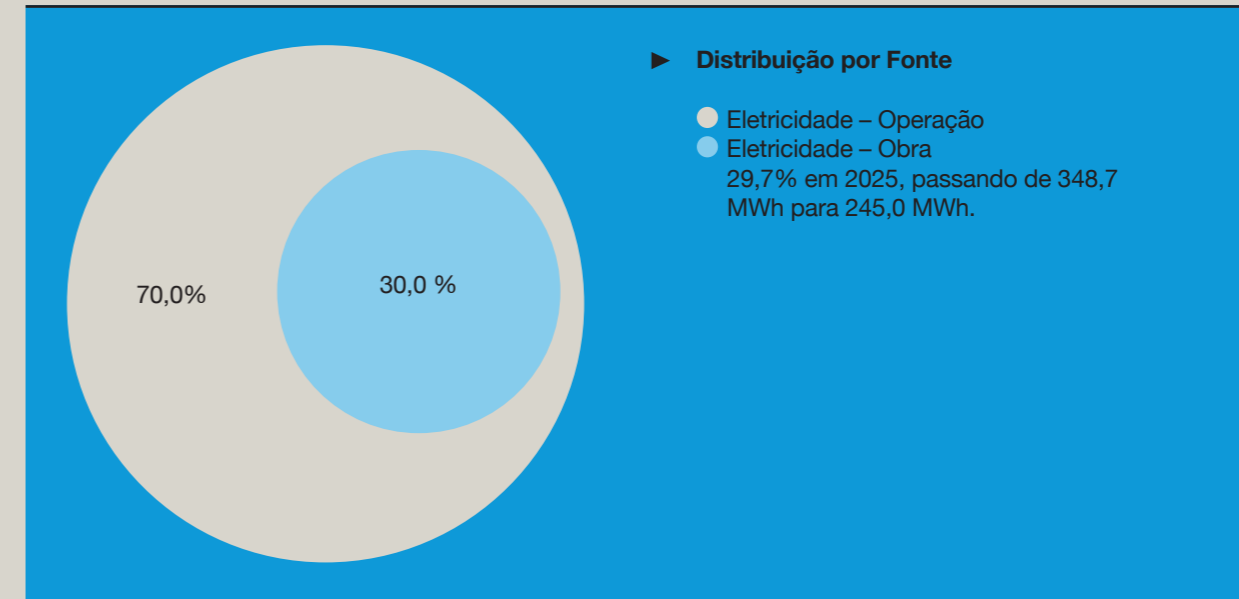
As emissões de gásóleo em obra diminuíram de 57,2 TonCO₂e para 24,4 TonCO₂e. As emissões da frota diminuíram de 110,4 TonCO₂e para 100,4 TonCO₂e. Não se registam fugas de fluidos frigorigéneos em nenhum dos dois anos.



[Emissões] **Scope 2: Emissões de CO2**

As emissões de Scope 2 distribuem-se entre eletricidade de operação (70,0%) e eletricidade de obra (30,0%). As emissões totais reduziram 25,0%, de 97,3 TonCO₂e em 2024 para 73,0 TonCO₂e em 2025. As emissões de eletricidade em

operação diminuíram de 81,2 TonCO₂e para 51,2 TonCO₂e. Em sentido contrário, as emissões de eletricidade em obra aumentaram de 16,1 TonCO₂e para 21,9 TonCO₂e.



[Emissões] **Scope 3**

O Scope 3 constitui a componente largamente dominante das emissões do Grupo, representando 98,6% do total (13.482,2 TonCO₂e em 2025).

A categoria dominante são as Compras, Transportes e Resíduos (Cat. 1+4+5) com 13.313,3 TonCO₂e (98,7% do Scope 3), seguida pela Operação de Ativos sob

gestão por terceiros (Cat. 13) com 137,2 TonCO₂e (1,0%). As deslocações casa-trabalho contribuem com 22,6 TonCO₂e (0,2%) e as viagens profissionais com 9,1 TonCO₂e (0,1%). O total geral (Scope 1+2+3) ascende a 13.680,1 TonCO₂e em 2025, face a 13.468,4 TonCO₂e em 2024, um aumento de 1,6%.

Scope 1 - Emissões Diretas		
Frota (Gasóleo + Gasolina)	110,4 TonCO ₂ e	100,4 TonCO ₂ e
Gasóleo em obra	57,2 TonCO ₂ e	24,4 TonCO ₂ e
Fugas Fluido Frigorígeno	0,0 TonCO ₂ e	0,0 TonCO ₂ e
Total Scope 1	167,6 TonCO₂e	124,8 TonCO₂e
Scope 2 - Emissões Indiretas		
Eletricidade Obra (construção)	16,1 TonCO ₂ e	21,9 TonCO ₂ e
Eletricidade Operação (market-based)	81,2 TonCO ₂ e	51,2 TonCO ₂ e
Total Scope 2	97,3 TonCO₂e	73,0 TonCO₂e
Scope 3 - Emissões Indiretas		
Deslocações*	9,2 TonCO ₂ e	22,6 TonCO ₂ e
• Carro	9,1 TonCO ₂ e	14,1 TonCO ₂ e
• Autocarro	0,1 TonCO ₂ e	0,1 TonCO ₂ e
• Bicicleta	0,0 TonCO ₂ e	0,0 TonCO ₂ e
• A pé	0,0 TonCO ₂ e	0,0 TonCO ₂ e
• Boleias	0,0 TonCO ₂ e	0,0 TonCO ₂ e
Viagens	13,0 TonCO ₂ e	9,1 TonCO ₂ e
• Avião	12,7 TonCO ₂ e	6,9 TonCO ₂ e
• Comboio	0,0 TonCO ₂ e	0,0 TonCO ₂ e
• Carro pessoal	0,3 TonCO ₂ e	2,2 TonCO ₂ e
• Táxi e outros	0,0 TonCO ₂ e	0,0 TonCO ₂ e
Compras, Transportes e Resíduos (Cat. 1+4+5)	13 045,0 TonCO ₂ e	13 313,3 TonCO ₂ e
Operação de Ativos (Cat. 13)	136,2 TonCO ₂ e	137,2 TonCO ₂ e
Total Scope 3	13 203,5 TonCO₂e	13 482,3 TonCO₂e
Total (Scope 1 + Scope 2 + Scope 3)	13 468,4 TonCO₂e (182,8 kgCO ₂ e/m ² /ano)	13 680,1 TonCO₂e (185,6 kgCO ₂ e/m ² /ano)

● 2024 ● 2025

*8,4 TonCO₂e extrapoladas (10 colaboradores não responderam ao inquérito)

[Emissões] **Emissões Compensadas**

Em 2025, 0,1% das emissões totais do Grupo foram compensadas através de Garantias de Origem (GdO), correspon-

dendo a 18,2 TonCO₂e. Sem esta compensação, o total de emissões seria de 13.698,3 TonCO₂e.

► **Emissões Compensadas**
As GdO compensam 18,2 TonCO₂e e das emissões totais. Sem GdO, o total seria 13.698,3 TonCO₂e.

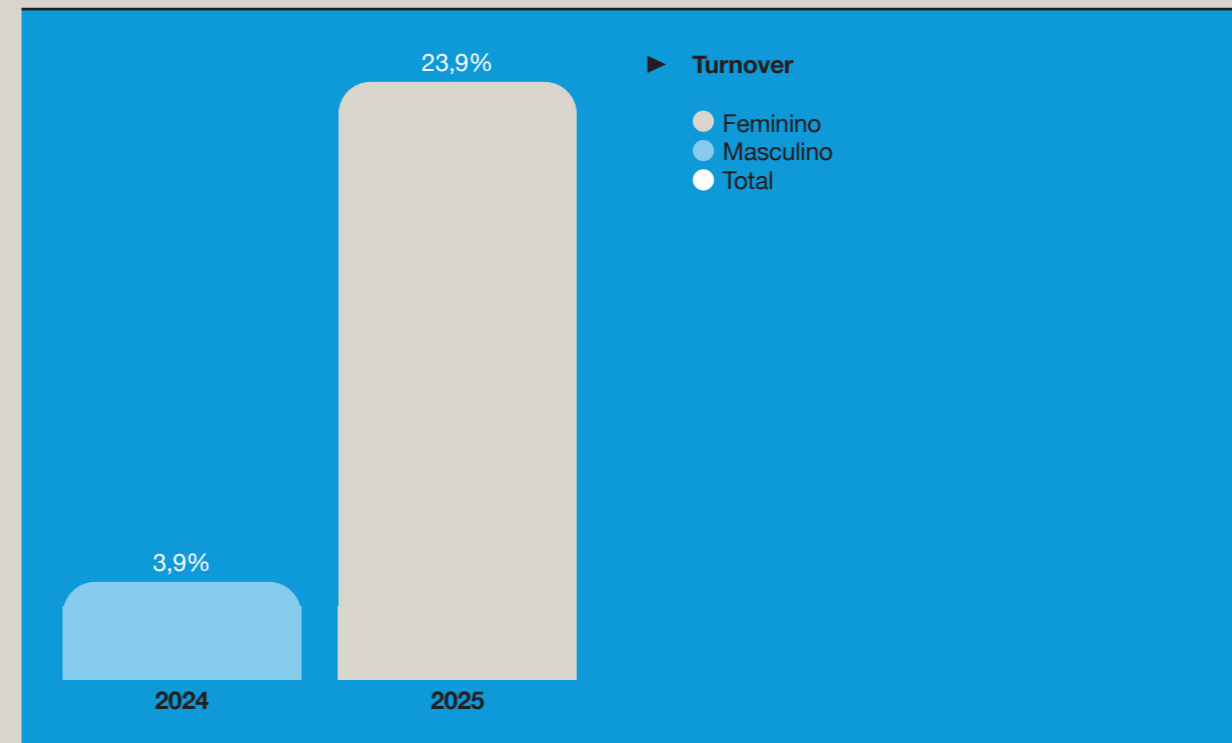
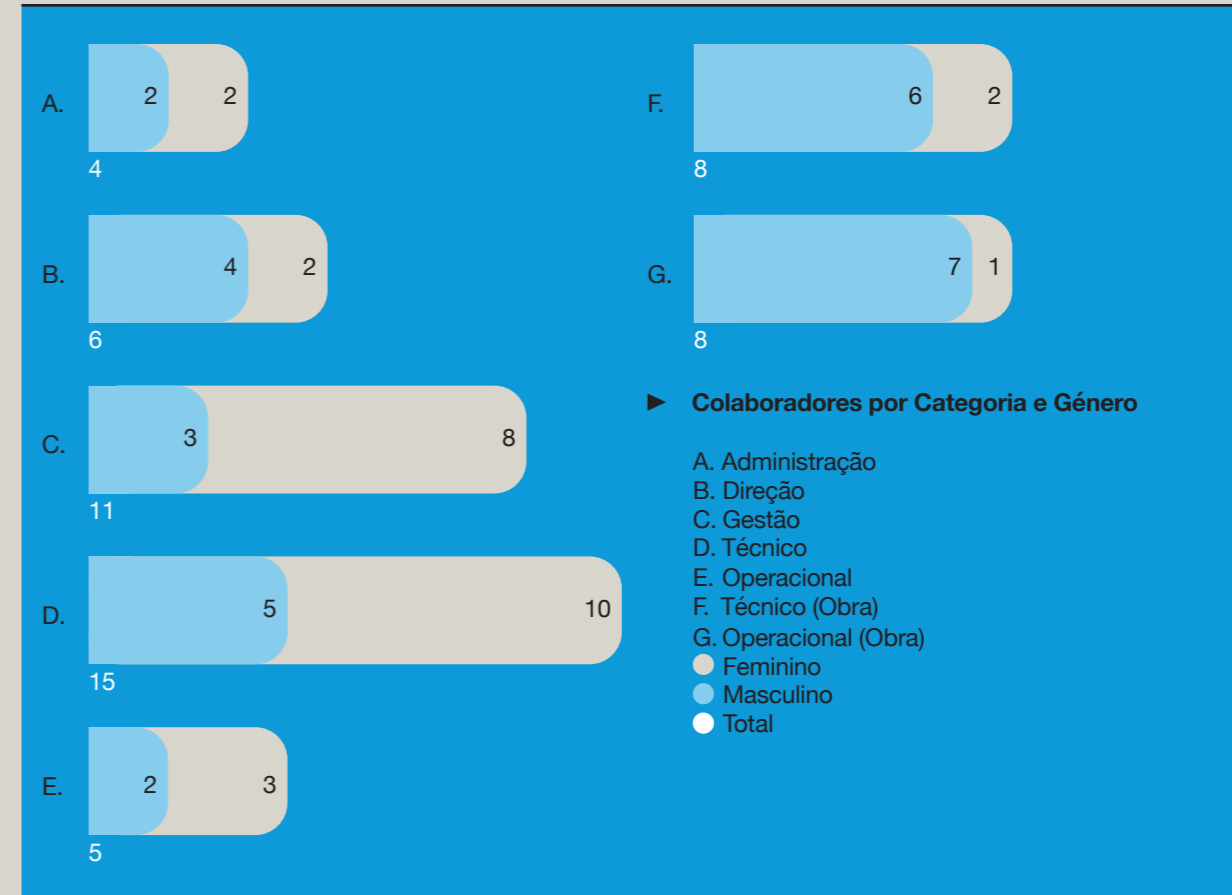
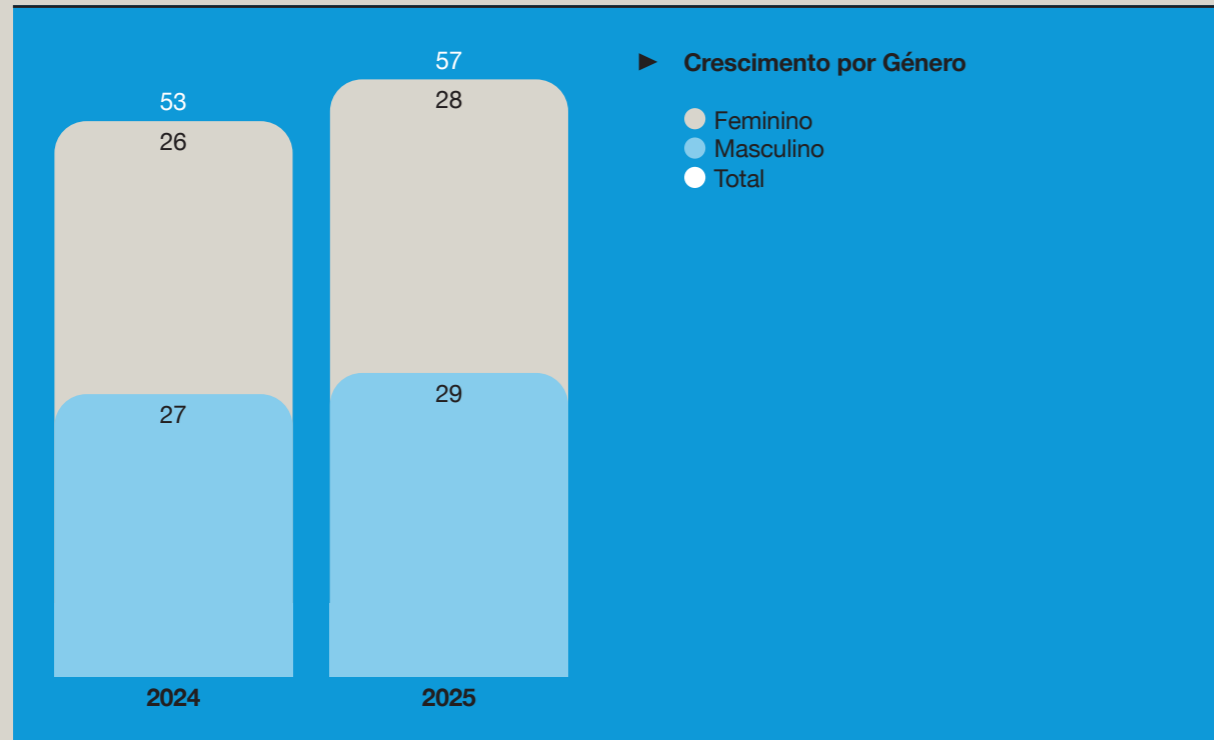
0,1%



Trabalhadores da Empresa

Em 2025, o Castro Group registou um crescimento de 7,5% no número total de colaboradores, passando de 53 para 57. Contudo, no mesmo período, a taxa de turnover sofreu um aumento significativo, de 3,9% em 2024 para 23,9% em 2025. Face a este cenário, torna-se imperativo o reforço da estratégia de retenção de talento, através de um conjunto de medi-

das que deverá contemplar a revisão dos planos de progressão de carreira, o fortalecimento da proposta de valor ao colaborador, bem como o investimento em programas de bem-estar organizacional. A mitigação desta tendência é essencial para preservar o conhecimento interno e assegurar a continuidade operacional do Grupo.

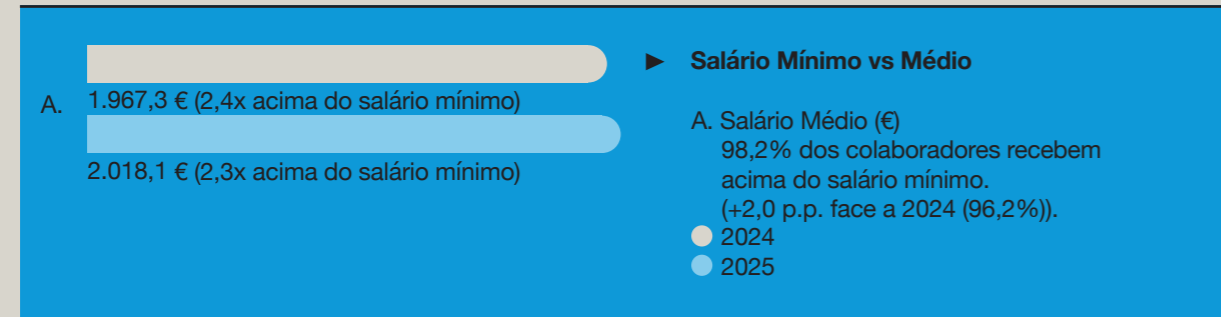


Condições de Trabalho Dignas

O Castro Group - CG mantém um forte compromisso com a garantia de um salário justo e digno para todos os seus colaboradores.

Em 2025, 98,2% da equipa recebe acima

do salário mínimo nacional de 870€. Adicionalmente, o salário médio dos colaboradores situa-se em 2,3 vezes acima do salário mínimo, representando o compromisso do Grupo em oferecer condições remuneratórias competitivas e atrativas.



Igualdade de Oportunidades

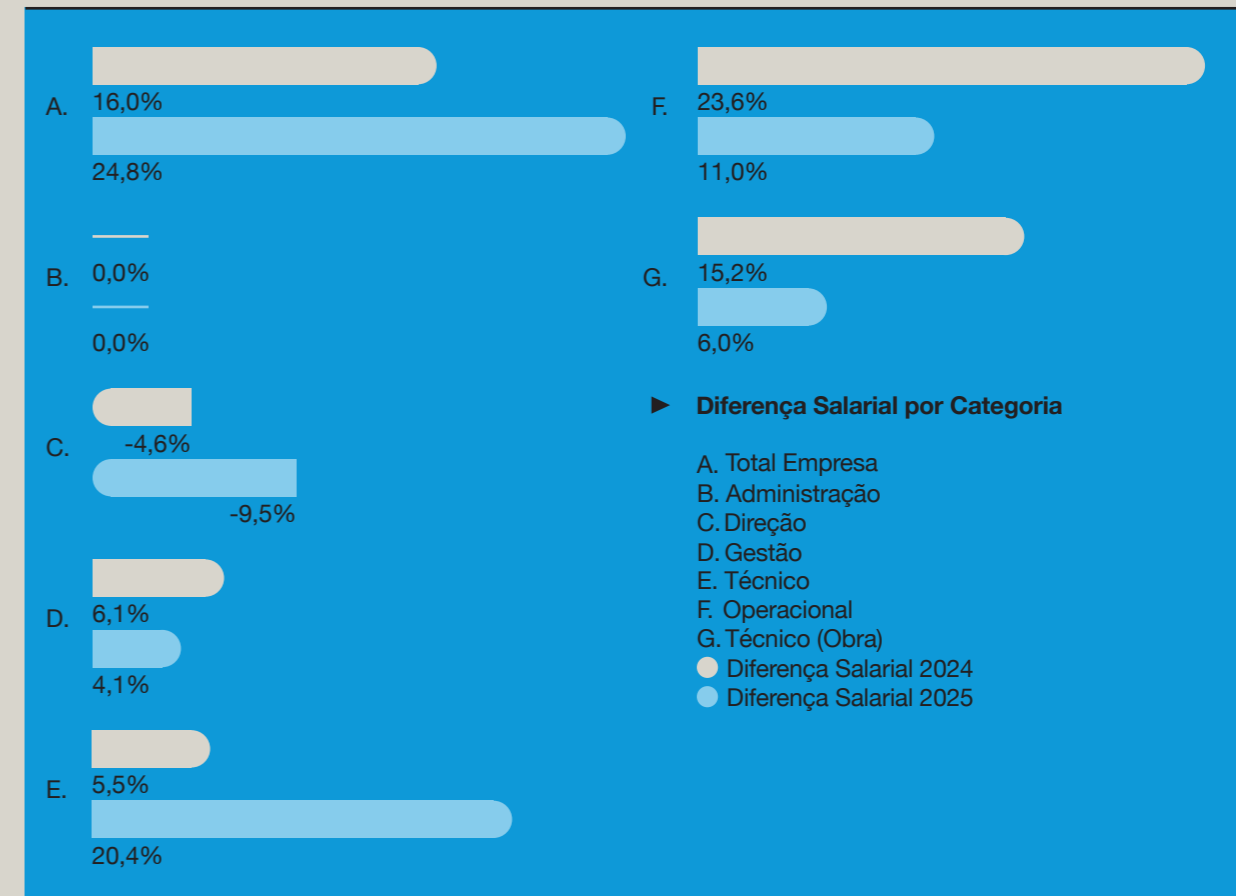
Em 2025, a análise da igualdade salarial do Grupo revela uma evolução mista face a 2024. Embora diversas categorias tenham registado melhorias significativas, o indicador global apresentou um aumento do diferencial remuneratório, passando de 16,0% para 24,8%, ou seja, por cada 1€ que o homem ganha, a mulher ganha 0,75€ (face a 0,84€ em 2024).

As categorias que evidenciam maior desequilíbrio são “Outras Categorias – Operacional (Obra)”, “Outras Categorias – Técnico” e “Outras Categorias – Opera-

cional”, sendo que esta última apresentou uma melhoria face a 2024.

A categoria de “Administração” manteve a igualdade salarial já observada no exercício anterior. As categorias de “Gestão” e “Outras Categorias – Técnico (Obra)” registaram uma evolução favorável, convergindo gradualmente para níveis de neutralidade remuneratória.

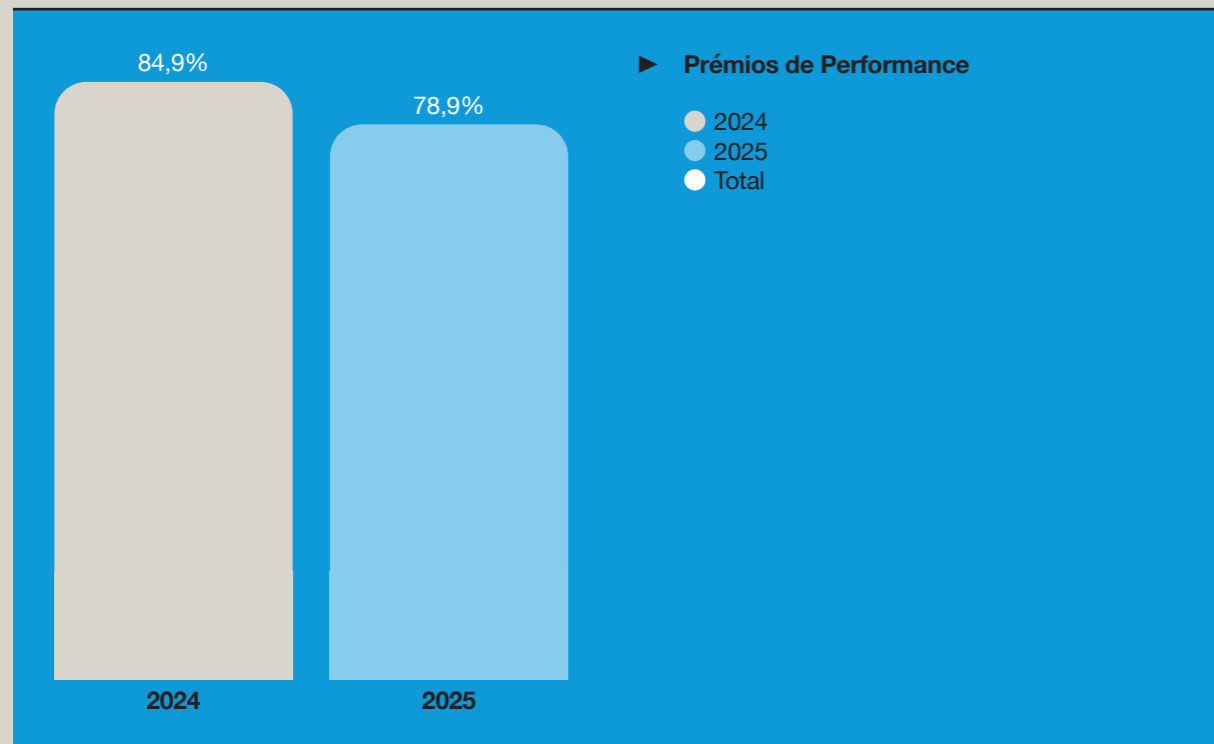
Na categoria de “Direção”, verificou-se um diferencial remuneratório favorável ao género feminino.



Prémios

Em 2025, 78,9% de colaboradores foram distinguidos com prémios de performance, mantendo-se a valorização do mérito e do desempenho dentro do Grupo. Atualmente e à semelhança dos anos

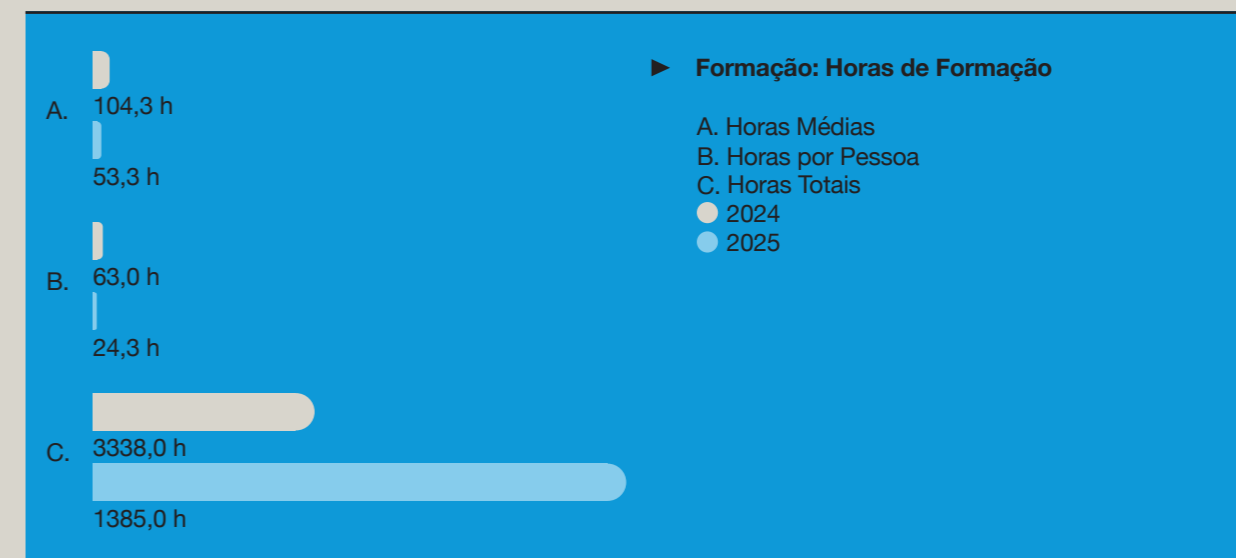
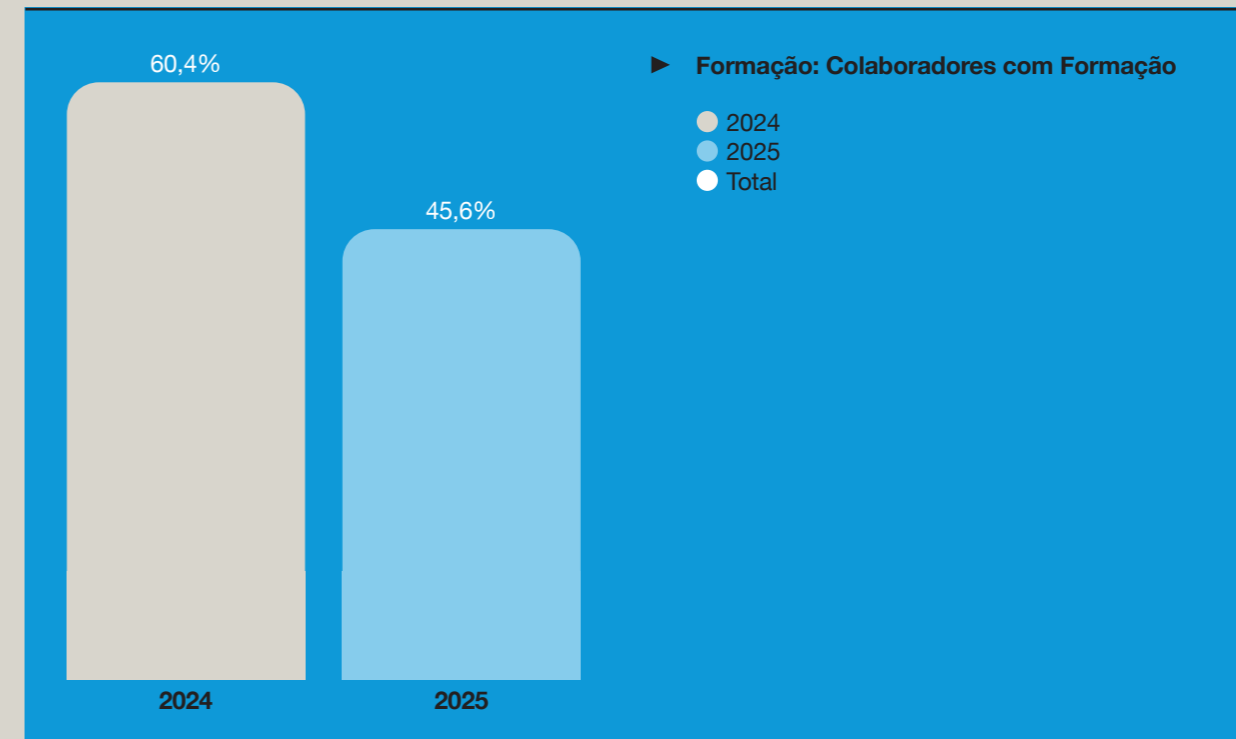
anteriores, a atribuição destes prémios continua a depender do ano de admissão do colaborador, sendo elegível a receber o prémio a partir do ano seguinte ao da admissão.



Formação

Em 2025, 45,6% dos colaboradores participaram em ações de formação, face aos 60,4% registados em 2024. O total de horas de formação desceu de 3.338,0 horas para 1.385,0 horas, reflexo do aumento significativo do volume de trabalho ao longo do ano, que condicionou a disponibilidade da equipa para este tipo

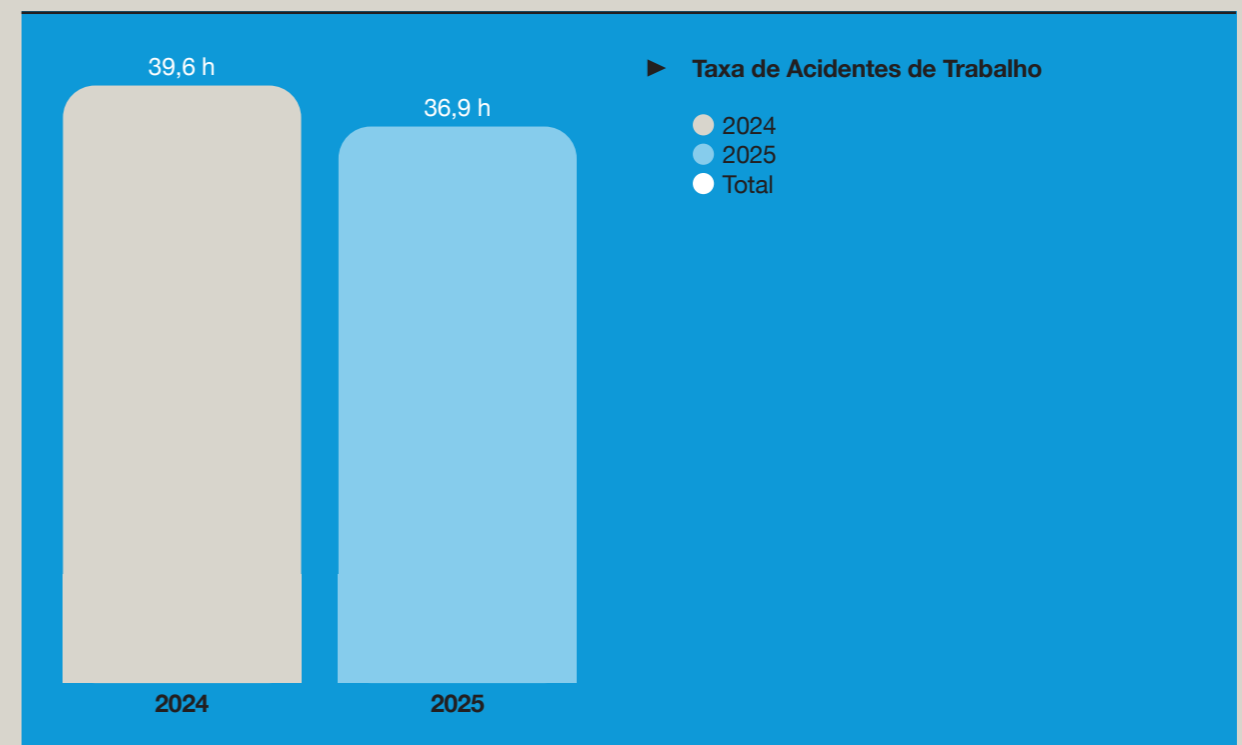
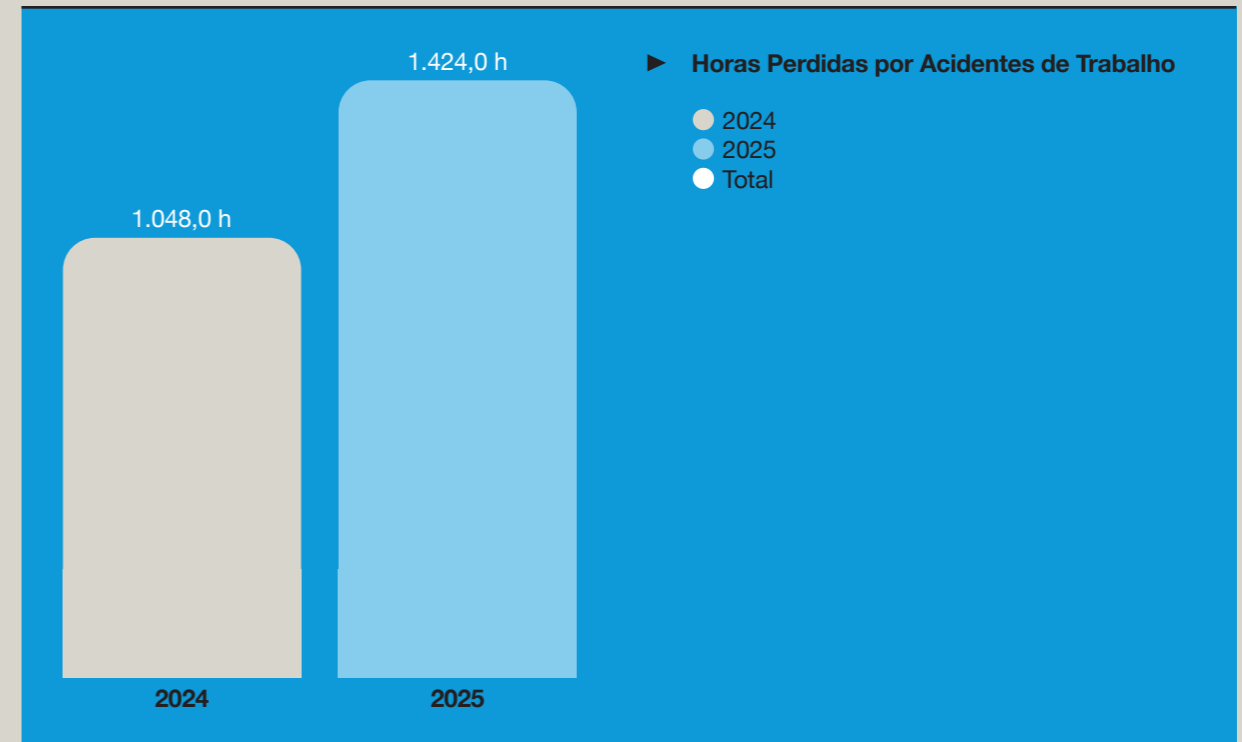
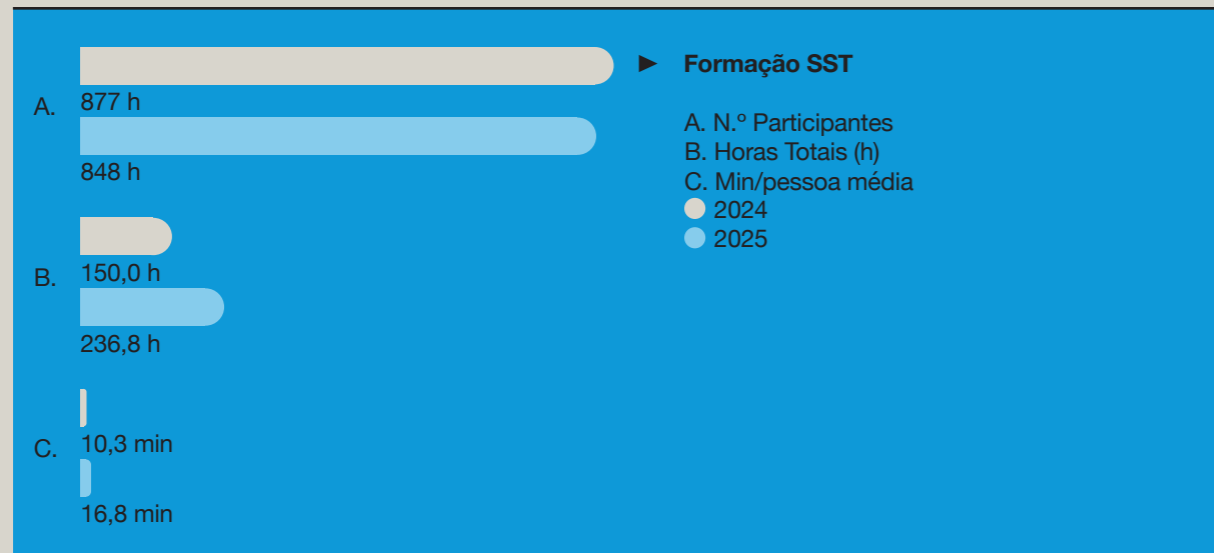
de iniciativas. O Grupo mantém o compromisso de capacitar os seus colaboradores, garantindo que a qualificação e especialização da equipa acompanham a evolução do setor, e perspetiva a retoma progressiva do investimento em formação nos próximos anos.



Saúde e Segurança no Trabalho

Em 2025, o Grupo contou com uma média de 141 trabalhadores distribuídos por 4 obras, totalizando 27.104,0 horas trabalhadas ao longo do ano. No período em análise, foram registados 5 acidentes de trabalho não mortais, com uma perda associada de 1.424,0 horas. A taxa de acidentes de trabalho com baixa situou-se em 36,9, calculada de acordo com a metodologia VSME, que divide o número de acidentes registados pelo total de horas trabalhadas no ano, multiplicando pelo fator de normalização de 200.000. Este valor representa uma melhoria face a 2024, ano em que a taxa foi de 39,6, evidenciando um progresso positivo na gestão da segurança em obra. No do-

mínio da formação em segurança, foram registadas 236,8 horas em 2025, o que equivale a 16,8 minutos por participante, valor superior ao de 2024, em que as formações totalizaram 150,0 horas e 10,3 minutos por participante. A análise conjunta destes dois indicadores permite concluir que as medidas ao nível da segurança e da formação tiveram impacto positivo: com mais horas trabalhadas, registou-se um menor número de acidentes. Ainda assim, o Grupo reconhece que a segurança em obra exige vigilância permanente, comprometendo-se a manter e reforçar as práticas de segurança, com o objetivo de reduzir a taxa de acidentes de trabalho.



Direitos Humanos na Cadeia de Fornecedores

O Castro Group desenvolveu em 2025 um questionário, o Código de conduta ESG, para avaliar os fornecedores com o objetivo de identificar possíveis incumprimentos do dever de diligência, que podem impactar de forma negativa a cadeia de valor do Grupo e que podem significar um risco na nossa atividade.

Esta decisão insere-se num contexto regulatório europeu em aceleração. A CS-DDD, relativa ao dever de diligência das empresas em matéria de sustentabilidade, 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.

No entanto, as empresas abrangidas pela diretiva são obrigadas a estender o seu dever de diligência a toda a cadeia de valor. Desta forma, os clientes de maior dimensão poderão exigir, progressiva-

mente, evidências de que os parceiros que integram a sua cadeia de valor operam segundo os princípios da diretiva.

O questionário foi implementado em regime piloto num projeto em construção, tendo sido aplicado à totalidade dos subempreiteiros envolvidos nessa obra. Contudo, a taxa de resposta ficou aquém do esperado, revelando que a extensão e complexidade do instrumento constituíram uma barreira à adesão.

Esta iniciativa tem um duplo propósito: antecipar as exigências dos 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.

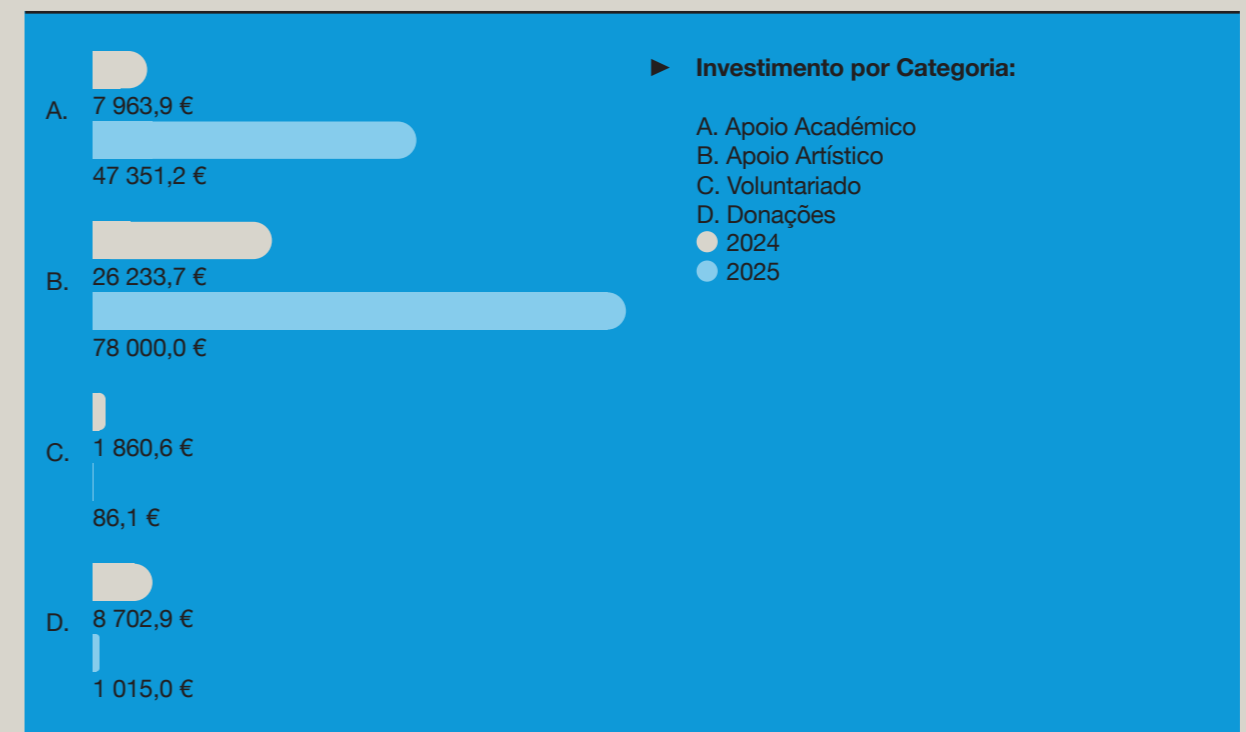
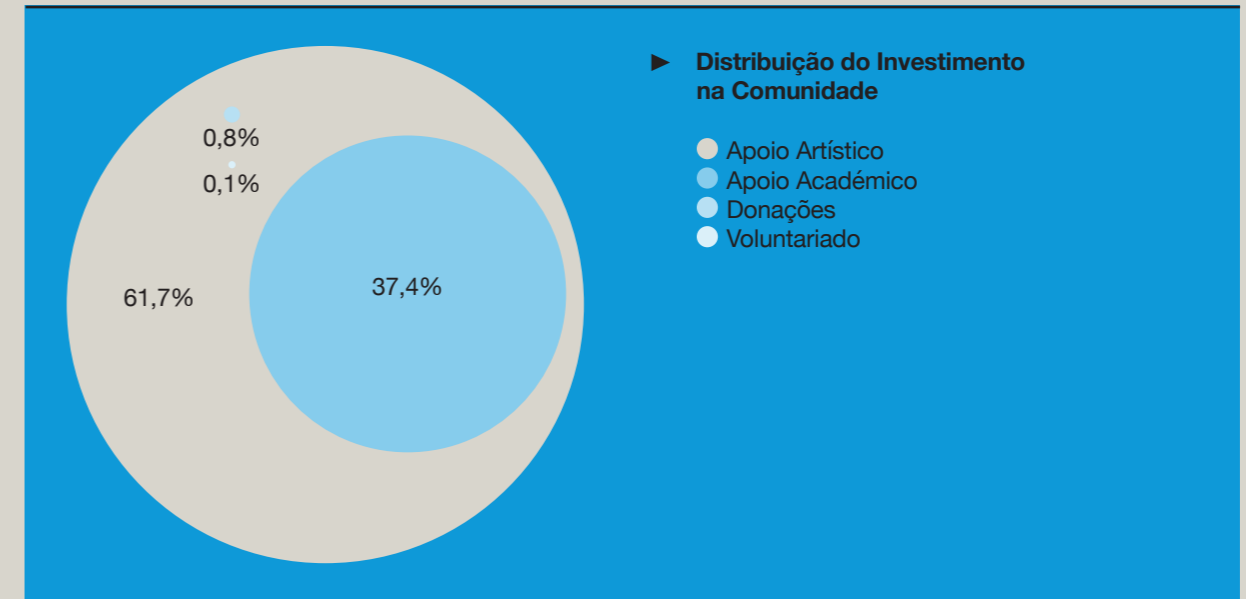
Temas Sociais incluídos no Código de Conduta ESG

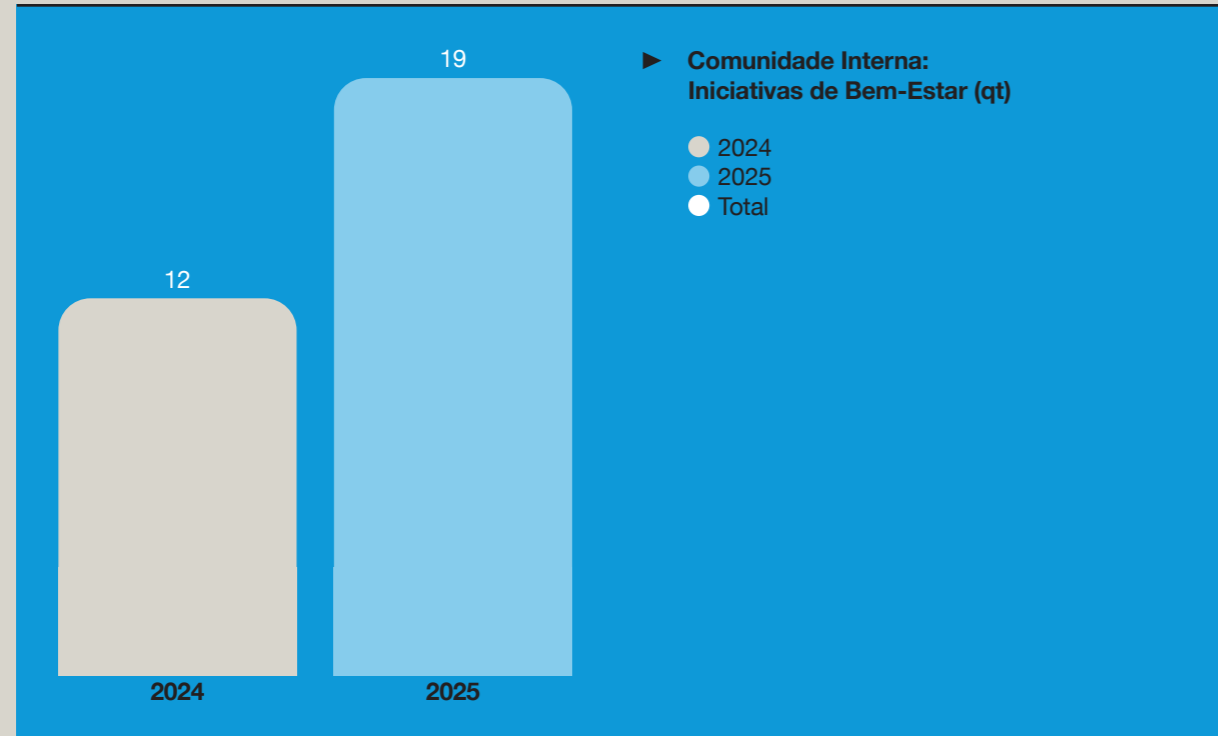
- Trabalho forçado
- Trabalho infantil
- Discriminação e diversidade
- Legalidade dos trabalhadores para operar no país
- Salários dignos e conformes com os requisitos legais
- Horários de trabalho e compensações legais
- Liberdade sindical
- Segurança e higiene no trabalho

Comunidades Locais e Envolvimento Social

O Castro Group assume um compromisso ativo e continuado com as comunidades interna e externa, reconhecendo

o seu papel enquanto agente de transformação social e cultural nos territórios onde opera.





Apoio à Comunidade Externa

Em 2025, o apoio à comunidade externa registou uma evolução qualitativa assinalável, com especial enfoque nas vertentes artística e académica, refletindo uma estratégia de investimento social cada vez mais estruturada e intencional.

Artística

Em 2025, a organização adotou uma abordagem mais integrada e concreta, optando por incorporar obras de arte nos seus próprios projetos, num investimento de 78.000,0€. Em 2024, o contributo materializou-se através de uma doação monetária no valor de 26.233,7 €.

Esta evolução reflete uma mudança de paradigma de um apoio puramente financeiro para um envolvimento direto, com impacto visível nas comunidades.

Académica

No domínio académico, o Castro Group – CG intensificou consideravelmente o seu envolvimento em 2025, acolhendo 4 estágios, 3 nacionais e 1 internacional, que totalizaram 3.848,0 horas. Este valor inclui tanto a duração dos próprios estágios, como as horas dedicadas pelos colaboradores internos no acompanhamento dos estagiários, representando um crescimento de 5,7 vezes face a 2024, ano em que foram registadas apenas 672,0 horas, no âmbito de um único estágio.

Este reforço expressivo evidencia o compromisso crescente do Castro Group com a promoção da educação, a transferência de conhecimento e a criação de oportunidades de desenvolvimento para a comunidade académica.

Doações

Em 2025, a organização realizou doações no valor de 1.015,0€.

Houve uma redução de 88,3%, face ao ano 2024, ano em que as doações totalizaram 8.702,9€.

Esta redução deve-se à reorientação estratégica do apoio comunitário para outras formas de contribuição.

Voluntariado

No domínio do voluntariado, em 2025 registou-se um total de 7,0 horas, equivalente a 0,1 horas por colaborador, o que representa uma redução significativa

face às 157,0 horas e 3,0 horas por colaborador contabilizadas em 2024. Esta diminuição reflete o impacto do acréscimo do volume de trabalho registado ao longo do ano, que condicionou a disponibilidade da equipa para atividades de carácter voluntário.

Não obstante, o Grupo reafirma o seu compromisso com a comunidade e perspetiva uma recuperação expressiva deste indicador nos próximos anos com a implementação de um programa de 1 dia extra de voluntariado por colaborador. Uma iniciativa que visa institucionalizar e incentivar a participação ativa da equipa em causas comunitárias, transformando o voluntariado num elemento estrutural da cultura organizacional do Grupo.

Apoio à Comunidade Interna

Em 2025, o CG promoveu 19 iniciativas internas, estruturadas em torno de três eixos complementares: o desenvolvimento pessoal e profissional, o bem-estar nutricional, físico e emocional, e o reforço da cultura interna e coesão de equipa.

No domínio do desenvolvimento pessoal e profissional, destaca-se a formação em Literacia Financeira, que dotou a equipa das bases essenciais para uma gestão financeira pessoal mais informada e consciente, a sessão dedicada à Inteligência Artificial, alinhada com as tendências de transformação digital, e o Curso de DJ, que ilustra a visão ampla e inclusiva do Grupo sobre o conceito de desenvolvimento, uma visão que transcende as competências estritamente profissionais e aposta no crescimento integral de cada colaborador.

O eixo do bem-estar nutricional, físico e emocional reuniu um conjunto de iniciativas de impacto direto na qualidade de vida

diária dos colaboradores.

No plano nutricional, o Grupo disponibiliza no espaço de trabalho um conjunto de opções alimentares saudáveis, bem como acesso permanente à água filtrada, complementado pelo almoço de equipa às sextas-feiras, momento semanal de partilha e convívio que reforça os laços interpessoais.

No plano físico, o Grupo disponibiliza acesso a um ginásio, tornando a prática desportiva mais acessível e integrada na rotina diária da equipa.

No plano emocional, a sessão "Como Surfar nos Altos e Baixos" abordou temáticas de gestão emocional e resiliência. Manteve-se o protocolo com a Central Óticas e foi estabelecido o protocolo com uma rede de Hotéis, reforçando a proposta de valor e o cuidado com a saúde e o bem-estar dos colaboradores.

O terceiro eixo centrou-se no reforço da cultura interna e no sentido de pertença, através de um programa rico em momentos de convívio, celebração e alinhamento coletivo. A Festa de Verão, a Festa de Rentrée e a Festa de Natal marcaram os momentos de celebração do calendário anual, enquanto a Viagem Corporativa e o Global Meeting aprofundaram o espírito de equipa e a visão partilhada do Grupo. A sessão de esclarecimento do Seguro de Saúde Medis e a Coverflex, reforçou o conhecimento dos colaboradores sobre os seus benefícios.

A celebração do Dia da Mulher e o Dia Mundial do Livro, sob o mote "Traz o teu

Iniciativas [Apoio à comunidade Externa]

Artística

• Bordalo II - Spark
A Girafa do Bordalo II, é uma peça da série Big trash Animals, com dimensões de 10*6*4 metros (altura x comprimento x largura).

Esta peça fala da destruição ambiental e da preservação e utiliza materiais que provêm de nós. A arte no espaço público é democrática: todos podem ver uma girafa a espreitar pelos edifícios e perceber a mensagem, estamos a destruir o mundo à velocidade da luz e temos que cuidar do Planeta Terra, um espaço de todos.

• Projeto Ruído - Spark
Este mural procura mostrar como a arte pode transformar um ecossistema empresarial, acrescentando-lhe cor, identidade e vida. Projetos artísticos neste contexto têm a força de humanizar a arquitetura, estimular a imaginação e afirmar a arte como motor de comunidade, inovação e bem-estar.

livro. *Inspira alguém!*", promoveram o reconhecimento e a partilha cultural dentro da equipa. O Concurso de Música celebrou a criatividade e o talento interno, e a iniciativa "Luzes que nos Aproximam", onde se abriu as portas às famílias dos colaboradores, simbolizou o reconhecimento do papel fundamental do núcleo familiar no bem-estar de cada membro da equipa.

Em conjunto, iniciativas traduzem uma cultura organizacional genuinamente centrada nas pessoas, na qual o investimento no bem-estar, na aprendizagem e na coesão de equipa não é encarado como um benefício acessório, mas como um pilar estratégico do Grupo

• Projeto Ruído - LaMovida
A instalação traduz o BUZ como um lugar de comunidade e partilha: um cruzamento constante de pessoas e ideias, onde cada um encontra liberdade para "dançar ao seu ritmo" num ambiente informal e acolhedor. Entre cor, ritmo e pontos de luz que sugerem energia e movimento, a peça mistura referências e fragmentos como um fluxo criativo contínuo, enquanto respeita a memória do edifício reabilitado.

Académica

• Estágio Nilza
A Nilza integrou a equipa de Recursos Humanos, prestando apoio ao desenvolvimento de projetos estruturantes nas áreas de gestão de competências, funções e progressão de carreira, contribuindo para a organização e sistematização de informação essencial.

• Estágio Tomás 1
O estágio do Tomás foi realizado na área de *Procurement*, com foco no apoio às atividades da equipa e na melhoria de processos internos. As principais tarefas incluíram a análise de procedimentos, identificação de oportunidades de otimização, apoio na organização de informação e colaboração em iniciativas para tornar o processo de compras mais eficiente. Este estágio permitiu-lhe adquirir experiência prática na área de *Procurement* e no desenvolvimento de melhorias operacionais.

• Estágio Tomás 2
Após concluir o estágio inicial na área de *Procurement*, o Tomás decidiu prolongar a sua experiência por mais um mês, uma vez que gostou imenso do trabalho desenvolvido e da dinâmica da equipa. Este período adicional permitiu-lhe aprofundar conhecimentos, continuar a apoiar as ati-

Iniciativas [Apoio à comunidade Interna]

Bem-Estar e desenvolvimento pessoal

- Desenvolvimento Pessoal e Profissional
- Formação Literacia Financeira
- Curso Dj
- Formação de Inteligência Artificial

Bem-Estar Nutricional, Físico e Emocional

- Como Surfar nos Altos e Baixos
- Nutrição
- Ginásio
- Protocolo Central óticas
- Protocolo hotéis
- Sessão de esclarecimento do Seguro de Saúde Medis

vidades em curso e reforçar o seu contributo na melhoria de processos internos.

• Estágio Sheriban
O estágio decorreu na área de Sustentabilidade, apoiando as principais iniciativas e atividades da equipa. As tarefas incluíram recolha de dados, apoio na elaboração de relatórios, preparação de informação e pesquisa. Proporcionou uma experiência prática relevante na área da sustentabilidade.

Doações e Voluntariado

• Vida Norte
Recolha de doações para a associação Vida Norte, que faz aconselhamento e acompanhamento de famílias com bebés até aos seis meses.

• ADAAW
Recolha de doações para a associação de apoio animal.

Cultura Interna e Coesão de Equipa

- Viagem Corporativa
- Festa Verão
- Concurso de Música Festa de Verão
- Festa Rentree
- Festa de Natal
- Luzes que nos aproximam - abertura à família dos colaboradores
- Global Meeting
- Dia da Mulher
- Dia Mundial do Livro – Traz o teu livro. Inspira alguém!



Conduta Empresarial

Ética, integridade e Compliance

A NEXA, S.A desenvolveu um conjunto de políticas e procedimentos internos que visam pautar a sua atividade e a relação com os *stakeholders*. Esta preocupação é transversal a todas as empresas que integram o universo Castro Group – CG.

O CG pretende cada vez mais melhorar as relações com os seus *Stakeholders*, continuando a pautar-se pela integridade e profissionalismo, cumprindo a legislação aplicável e políticas e procedimentos internos que melhorem os processos de tomada de decisão e de controlo 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 denunciante e mecanismos de reclamação;
- Envolvimento político e *lobbying*;
- Gestão de relações com fornecedores e práticas de pagamento;
- Prevenção da corrupção e suborno;

- Proporção de diversidade de género no conselho de administradores.

Investimentos excluídos:

- 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.

A figura do *Compliance Officer* desempenha um papel fundamental na governação do CG, sendo responsável por:

- 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;

EBITDA

Em 2025, o EBITDA agregado reduziu, passando de 36.565,0€ em 2024 para -822.641,9 €, refletindo um agravamento do desempenho operacional do Grupo.

Esta situação resulta do impacto combinado da redução do valor económico gerado e do aumento dos encargos operacionais, evidenciando alguma pressão sobre a rentabilidade e a sustentabilidade operacional no curto prazo.

Prestações de Serviço

As receitas agregadas provenientes de prestações de serviço registaram uma ligeira diminuição de 3,1%, passando de 25.133.040,5 € em 2024 para 24.342.468,0 € em 2025.

Apesar desta redução moderada, o volume de prestações de serviço manteve-se elevado, demonstrando a continuidade da atividade operacional e a relevância deste segmento na estrutura de proveitos do Grupo.

Valor Económico Distribuído

O valor económico distribuído agregado aumentou 12,6%, totalizando 35.002.884,4 € em 2025, face a 31.088.359,9€ em 2024, o que demonstra o compromisso contínuo do Grupo com os seus *stakeholders*, mesmo num contexto económico mais exigente.

ratórias e da manutenção de condições laborais estáveis. Fornecedores e Despesas Operacionais: crescimento de 14,9 %, evidenciando a manutenção dos compromissos com a cadeia de fornecimento e o suporte à continuidade operacional.

Pessoal: aumento de 15,2 %, refletindo o reforço do investimento em capital humano, através de atualizações remunera-

Estado e OEP: redução de 32,4 %, em linha com a diminuição da base tributável e da atividade económica no período.

Valor Económico Acumulado

O valor económico acumulado agregado apresentou uma inversão, passando de 8.396.779,7 € positivos em 2024 para -10.454.700,4 € em 2025.

Esta situação resulta do desfasamento entre o valor económico gerado e o valor económico distribuído, refletindo uma situação conjuntural, não pondo em causa a rentabilidade e sustentabilidade operacional do Grupo no médio e longo prazo.

EBITDA	0,04 M€	-0,82 M€
Prestações de Serviço	25,13 M€	24,34 M€
Valor Económico Gerado	39,49 M€	24,55 M€
Valor Económico Distribuído	31,09 M€	35,00 M€
• Pessoal	1,36 M€	1,57 M€
• Financiadores/Acionistas	0,00 M€	0,00 M€
• Fornecedores/ Despesas Operacionais	28,18 M€	32,39 M€
• Estado e OEP	1,55 M€	1,05 M€
Valor Económico Acumulado	8,40 M€	-10,45 M€

● 2024 ● 2025

Resumo

Os resultados agregados de 2025 evidenciam um contexto de maior exigência económica, marcado por uma redução da geração de valor e por um aumento da distribuição de valor aos *Stakeholders*.

A evolução dos indicadores sublinha a importância de medidas de reforço da eficiência operacional e de reequilíbrio entre geração e distribuição de valor, com vista à sustentabilidade económica de médio e longo prazo.

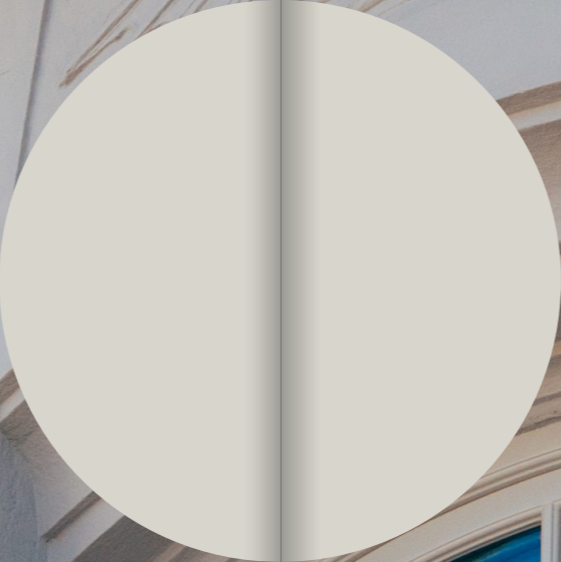
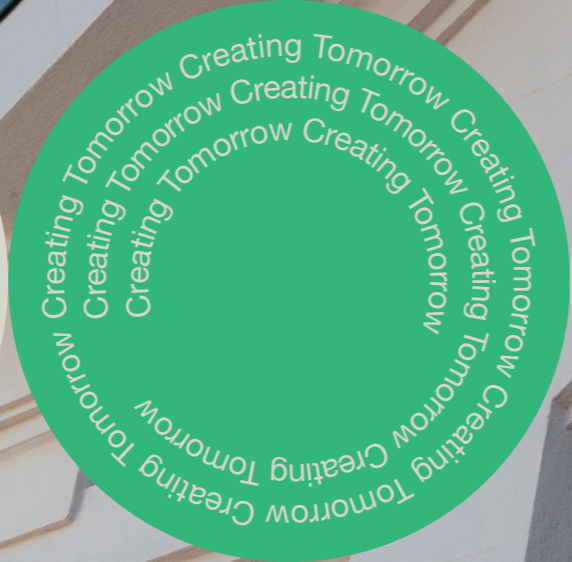
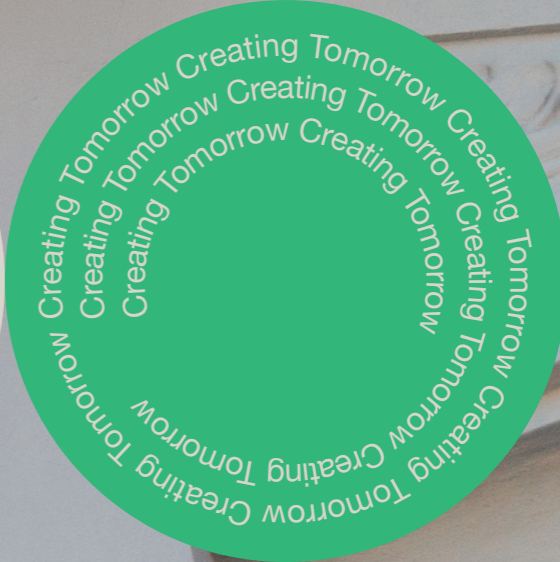
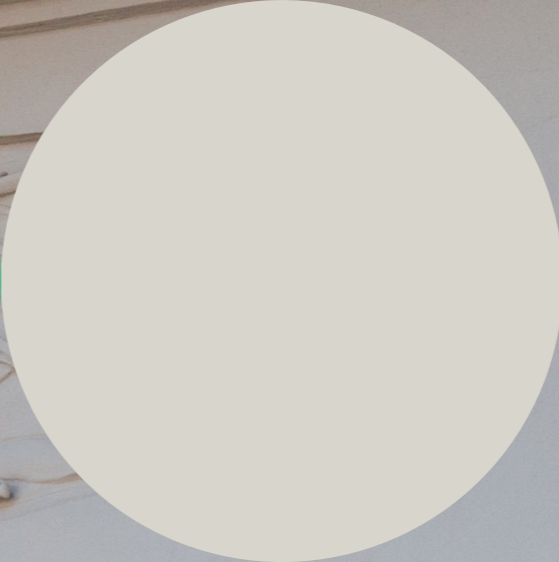
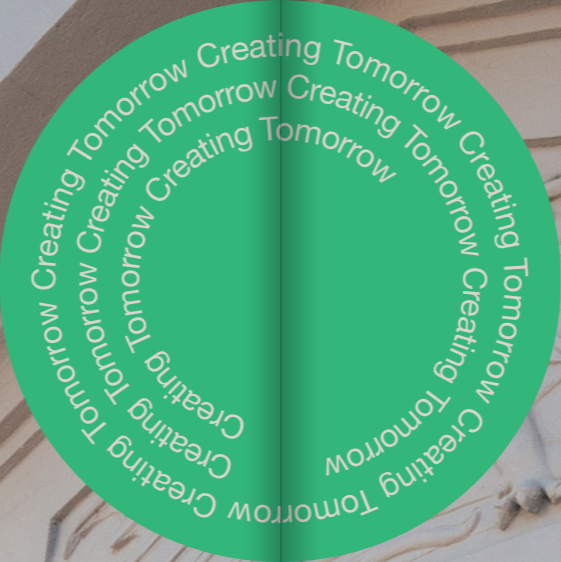
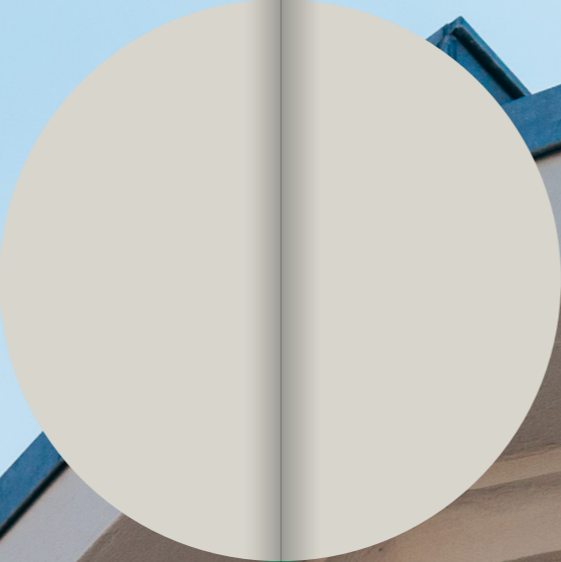
Ainda assim, o Grupo manteve o seu compromisso com colaboradores, fornecedores e entidades públicas, reforçando o seu papel económico e social.



Perspetivas Futuras	● ● ● ● ● ● ● ● ● ●	96
Considerações Finais	● ● ● ● ● ● ● ● ● ●	111

Esta secção apresenta a visão estratégica do Castro Group para os próximos anos, traduzida em metas concretas, planos de ação e compromissos mensuráveis nas dimensões ambiental, social e de governança.

Descreve ainda os instrumentos que sustentam esta trajetória, desde a certificação e automatização na recolha de dados nos ativos até à descarbonização da carteira e ao reforço do envolvimento com as comunidades, consolidando o posicionamento do Grupo como referência em sustentabilidade no setor imobiliário português.



A estratégia de sustentabilidade do Castro Group para os próximos anos assenta na definição de metas concretas e mensuráveis, alinhadas com os objetivos a que o Grupo se propôs. Neste contexto, as bases de dados, as metodologias de cálculo, cada vez mais robustas, e a análise de dupla materialidade apresentadas no capítulo anterior, são fundamentais para avançar na direção correta, identi-

Certificação e automatização

Estratégia de Certificação dos Ativos

O Castro Group iniciou a implementação da estratégia estruturada de certificação dos ativos da sua carteira em 2021, como parte integrante do plano de mitigação de riscos climáticos e de valorização sustentável do portfólio.

Esta estratégia aplica-se tanto aos ativos em desenvolvimento (projeto e construção) como aos edifícios em operação, promovendo a integração de critérios ESG em todas as fases do ciclo de vida dos ativos.

Para os ativos em desenvolvimento, as certificações preparam os edifícios para consumir menos recursos, recolher dados de forma automática e responder aos requisitos ESG dos investidores desde a

quando prioridades cada vez mais alinhadas com os interesses dos *stakeholders* presentes em todas as fases do modelo de negócio do Grupo. De seguida apresentam-se os pontos que orientam o Grupo neste caminho, alguns dos quais já em curso e que o Grupo mantém e consolida, à medida que a sua definição e concretização se tornam cada vez mais precisas.

fase de projeto. Contribuem igualmente para a construção de ativos mais resilientes, preparados tanto para os riscos físicos das alterações climáticas (inundações, secas e eventos extremos) como para os riscos de transição para uma economia de baixo carbono, nomeadamente os requisitos regulatórios crescentes de eficiência energética e descarbonização.

Para os ativos em operação, iniciar um processo de certificação ou a implementação de um OPR permite identificar oportunidades concretas de redução de consumo de energia, água e emissões sem o recurso da certificação formal.

A certificação não é apenas um reconhecimento externo: é uma ferramenta ativa de gestão e valorização dos ativos, escolhida em função das características e objetivos de cada projeto, que permite garantir, de forma combinada, o desempenho ambiental, o conforto dos utiliza-

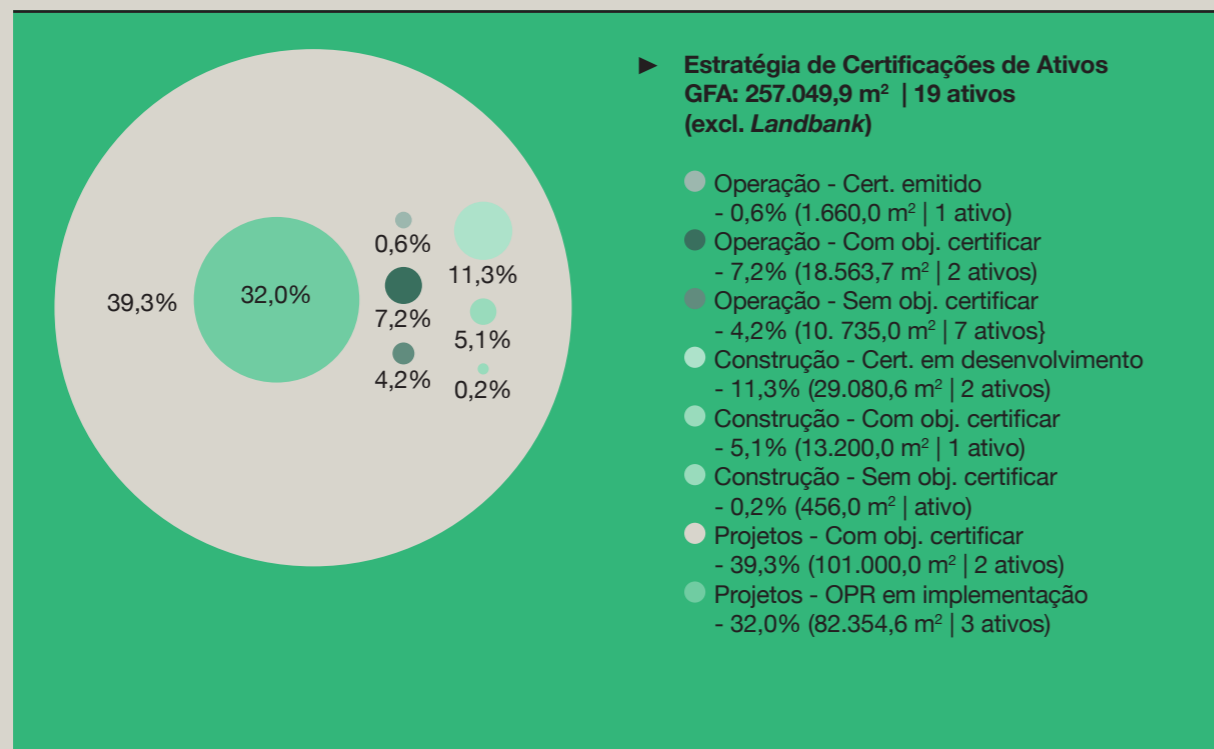
		LEED/BREEAM	WELL	WIRED SCORE	SMART SCORE
Residencial Unifamiliar	médio	OPR do Castro Group	*3	*3	*3
	luxo	certified	*3	*3	*3
Residencial Multifamiliar	médio	OPR do Castro Group	*3	*3	*3
	luxo	certified *2 / Pass	*3	*3	*3
Hotel		Gold / Very Good	*3	*3	*3
Escritórios		Silver / superior *2 Gold / superior *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 encontra-se na fase final de emissão do primeiro certificado LEED da carteira, correspondendo a 0,6% do GFA total. A carteira é composta por 19 ativos

com um GFA total de 257.049,9 m² (excluindo *landbank*). Dos ativos em operação e construção, 95,8% do GFA está alinhado com a estratégia de certificação.



Para os ativos em construção, 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.

Para os ativos em operação sob gestão direta do Grupo, a prioridade imediata é avançar com o processo de certificação dos ativos mais estratégicos, nomeadamente o Palacete 31 de Janeiro.

Para os ativos sob gestão por terceiros (4,2% do GFA sem objetivo de certificação), o objetivo é definir uma estratégia de OPR ou certificação em articulação com os respetivos operadores.

De forma progressiva, o objetivo é que todos os projetos em construção e desenvolvimento entrem em operação com OPR ativo ou certificação concluída, e que seja definida uma estratégia de certificação para os ativos já em operação, consolidando o portfólio do Castro Group como referência em 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

A integração de energia renovável na carteira segue uma abordagem faseada, considerando o nível de controlo operacional sobre cada ativo.

Fase 1: Concluída. Vários ativos do Grupo já operam com contratos de energia verde com Garantias de Origem (GdO), contribuindo para a redução das emissões de Scope 2 em operação. Em 2025, 5,8% da energia consumida teve origem em contratos de energia verde, complementando a produção fotovoltaica *on-site* de 10,8%.

Fase 2: Em curso (2026/2027). Consiste em alargar a produção de energia renovável *on-site* aos ativos em operação sob gestão direta do Grupo, onde este detém controlo operacional e capacidade

de decisão. Está prevista a instalação de painéis fotovoltaicos em ativos com viabilidade técnica confirmada, nomeadamente em imóveis com cobertura acessível e consumo energético relevante. As obras de instalação estão previstas para 2026, com entrada em produção efetiva a partir de 2027, contribuindo para a redução do Scope 2 do Grupo e do Scope 3 associado à operação dos espaços.

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 GdO, assegurando que todos os ativos da carteira contribuam progressivamente para a descarbonização do consumo energético, independentemente do modelo de gestão.

Eletrificação da Frota

A frota do Grupo conta atualmente com 41,0% de veículos elétricos, tendo evitado 35,3% das emissões associadas à mobilidade em 2025 (equivalente a ~59 TonCO₂e evitadas). O objetivo é continuar a aumentar progressivamente a quota elétrica.

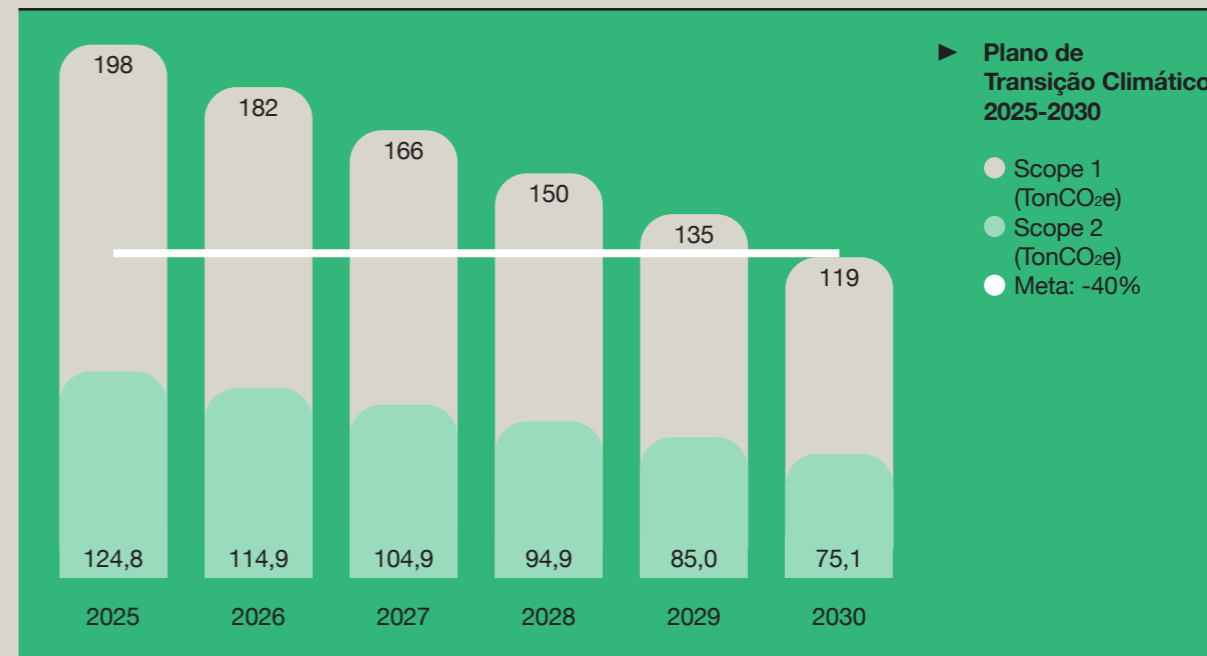
Em 2026 será realizado um levantamento detalhado dos padrões de utilização da frota por colaborador e por função, para avaliar quais os veículos cujo perfil de uso é compatível com a substituição por elétrico (perfis urbanos e semi-urbanos) sem impacto operacional, distinguindo-os dos perfis de longa distância onde a autonomia e a infraestrutura de carregamento ainda constituem constrangimentos. Com base nesta análise, será definido um plano de substituição gradual e realista.

Redução das Emissões de Scope 1 e 2

Em 2025, as emissões de Scope 1 e 2 do Castro Group totalizaram 197,9 TonCO₂e (Scope 1: 124,8 TonCO₂e; Scope 2: 73,0 TonCO₂e).

Com base nos cenários de descarbonização desenvolvidos internamente, a meta proposta é reduzir as emissões de Scope 1 e 2 em 40% até 2030 face aos níveis de 2025, atingindo um valor máximo de 118,7 TonCO₂e nesse ano. 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 trajetória linear de redução, com reduções intermédias de 8,0% em 2026, 16,0% em 2027, 24,1% em 2028 e 32,1% em 2029, atingindo a meta de 40,0% em 2030. Esta trajetória assenta em três pilares: a eletrificação progressiva da frota, a implementação de medidas de eficiência energética nos ativos em operação e a expansão da produção renovável *on-site* e de contratos de energia verde.



Ano	Scope 1	Scope 2	Total	Redução	Meta
2025 (Base)	124,8	73,0	197,9	-	X
2026	114,9	67,1	182,0	-8,0%	X
2027	104,9	61,3	166,1	-16,0%	X
2028	94,9	55,4	150,3	-24,1%	X
2029	85,0	49,5	134,4	-32,1%	X
2030	75,1	43,6	118,7	-40,0%	✓

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.

Análise do Ciclo de Vida dos Edifícios e Materiais Sustentáveis

Em 2025, no âmbito dos requisitos das certificações LEED dos ativos, o Grupo iniciou 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 (ACV) 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* do Grupo.

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 reconhe-

cida 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 percentagem de área verde por projeto como critério de acompanhamento ESG.

Redução de Resíduos na Operação

A gestão de resíduos do Grupo é dominada pela fase de construção, que representou 99,1% do total produzido em 2025, com uma taxa de valorização de 97,8%. O Grupo executa diretamente as suas obras, pelo que o impacto nos resíduos de construção é direto e gerido internamente, através dos processos de triagem, encaminhamento para operadores licenciados e integração de requisitos ambientais nos cadernos de encargos e processos de adjudicação.

Na fase de operação, os resíduos produzidos nos ativos sob gestão direta totalizam 4,2 toneladas em 2025. Estão em curso medidas de melhoria dos sistemas de separação seletiva e redução de resíduos indiferenciados, com o objetivo de aumentar progressivamente a taxa de recuperação nos ativos operacionais do Grupo.

Análise de Riscos Climáticos Físicos e de Transição

O Grupo pretende avaliar a vulnerabilidade dos seus ativos aos riscos climáticos físicos. Esta análise permitirá priorizar os esforços de mitigação e reforçar a resiliência da carteira.

Social

Diferença Salarial e Igualdade de Oportunidades

Em 2025, o Grupo registou crescimento no número de colaboradores (53 para 57), mas a taxa de turnover aumentou de 3,9% para 23,9%. O foco para os próximos anos é reforçar a estratégia de retenção de talento, através da revisão dos planos de progressão de carreira, da proposta de valor ao colaborador e do acompanhamento anual dos indicadores de igualdade salarial por categoria. A monitorização da igualdade salarial é reconhecida como área prioritária, com

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.

acompanhamento das categorias que registaram maior desequilíbrio em 2025.

Formação e Desenvolvimento

As horas de formação por colaborador reduziram significativamente em 2025, reflexo do maior volume de trabalho ao longo do ano. O objetivo é retomar em 2026 o investimento em formação, com um plano estruturado que garanta pelo menos uma ação de formação técnica e uma de desenvolvimento pessoal por colaborador, e que 100% da equipa participe em formação anualmente a partir de 2027.

Comunidade e Envolvimento Social

O envolvimento com as comunidades externas é parte integrante da estratégia de sustentabilidade do Grupo.

Em 2025, o apoio às comunidades artística e académica registou um crescimento expressivo, com a incorporação de obras de arte nos projetos e um reforço significativo do programa de estágios. Em 2026, este envolvimento será aprofundado com novas parcerias artísticas, inaugurações e programas de colaboração académica.

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 nos edifícios e promovem a literacia ambiental dos seus utilizadores. Em 2026, pretende-se alargar esta abordagem a outros ativos da carteira, nomeadamente ao SPARK, envolvendo progressivamente as comunidades externas através de parcerias com universidades para visitas e ciclos de formação sobre sustentabilidade e ciclo de vida de edifícios.

No domínio do voluntariado, a partir de 2026 será instituído um programa de um dia anual de voluntariado por colaborador, já apresentado e aprovado internamente. Esta iniciativa visa institucionalizar o envolvimento da equipa em causas comunitárias, recuperando e superando os níveis de 2024, e transformar o voluntariado num elemento estrutural da cultura organizacional do Grupo.

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 reformular o instrumento em 2026, tornando-o mais simples, objetivo e acessível, e integrá-lo como requisito de adjudicação nos novos contratos, alargando o seu âmbito a todas as obras em curso.

Governance

Procedimentos Internos e Compliance

O Grupo pretende consolidar em 2026 os seus procedimentos internos. Neste processo, a NEXA assume um papel de referência: enquanto entidade regulada pela CMVM, a sociedade gestora já dispõe de um Manual de Políticas e Procedimentos internos consolidado, que serve de modelo e orientação para o desenvolvimento e alinhamento dos procedimentos do Grupo nestes domínios.

Paralelamente, será definido um plano de formação anual em ética e *compliance* para todos os colaboradores, com integração de módulos específicos no processo de onboarding, assegurando que os princípios de integridade, transparência e responsabilidade são incorporados desde o início de cada relação laboral.

Análise de Dupla Materialidade Externa

Em 2025, o Castro Group realizou a sua primeira análise de dupla materialidade de forma interna, envolvendo os colaboradores do Grupo.

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 do Grupo refletem não apenas a visão interna, mas também as expectativas e os interesses de todos os agentes relevantes para o negócio.

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 do Grupo e com os requisitos dos investidores e parceiros financeiros.





..... Considerações Finais

Caros *stakeholders*,
Obrigada por lerem e pelo apoio ao longo dos últimos anos.

2025 foi um ano de concretização e maturidade para o Castro Group em matéria de sustentabilidade. E entramos em 2026, a reta final até à nossa meta partilhada de 2030, com uma agenda clara:

O primeiro certificado LEED. Os projetos em construção e desenvolvimento com estratégia de sustentabilidade definida e em execução. O Plano de Ação Climático para redução de emissões nos edifícios em operação em desenvolvimento. Soluções de automatização de dados ESG para reporting e para edifícios em operação em implementação. A análise de dupla materialidade interna realizada. O Código de Conduta ESG em implementação.

Como equipa, continuamos dia a dia a melhorar a comunicação e a tomar consciência do que ainda falta fazer. A realidade atual, e principalmente o futuro, não são fáceis. Mas exigem de nós resiliência e fortaleza.

Como disse no passado: "as decisões que tomamos hoje são os alicerces do futuro sustentável que estamos a construir."

Por isso, peço que continuemos a crescer juntos, a cumprir objetivos e a construir sempre em direção ao futuro sustentável que queremos para as nossas próximas gerações.

Fernanda Zelaya,
Head of Sustainability do Castro Group

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](https://www.usgbc.org).

Circularidade

Automatização

Comunidade

Eficiência

Igualdade

Descarbonização

Certificação

CASTRO
GROUP

