



\* Vectura Hållbarhetsrapport 2025



# Innehåll

|                                                                 |    |                                                          |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|----------------------------------------------------------|----|
| Om Vectura .....                                                | 3  | Ansvar och transparens.....                              | 23 |
| Space for innovation .....                                      | 4  | Så säkerställer vi ansvarsfullt agerande.....            | 24 |
| Vecturas värderingar .....                                      | 5  | Ansvar genom hela värdekedjan.....                       | 25 |
| Året i korthet.....                                             | 6  | Engagemang – vårt säkraste arbetsmiljöskydd .....        | 26 |
| Vd-ord .....                                                    | 7  | Head of Sustainability har ordet.....                    | 27 |
| Hållbarhetsstrategi .....                                       | 8  | Noter.....                                               | 28 |
| Långsiktigt värdeskapande .....                                 | 9  | Om hållbarhetsrapporten .....                            | 29 |
| Värdekedjan .....                                               | 10 | Hållbarhetsstyrning.....                                 | 30 |
| Tre fokusområden.....                                           | 11 | Policyer och styrdokument .....                          | 31 |
| Ett ekosystem som utvecklar innovation .....                    | 12 | Intressentdialoger.....                                  | 32 |
| Klimat och resurseffektivitet.....                              | 13 | Dubbel väsentlighetsanalys.....                          | 33 |
| Klimatförändringar.....                                         | 14 | Rapportering i enlighet med EU:s taxonomi .....          | 34 |
| Vatten, biologisk mångfald, resurser                            |    | GHG-rapport.....                                         | 39 |
| och materialanvändning.....                                     | 16 | Energiintensitet och reduktionsplan CO2-intensitet ..... | 40 |
| Från historisk byggnad till energismart kontorsmiljö .....      | 17 | Revisionsutlåtande .....                                 | 41 |
| En framtidssäkrad utvecklingsmiljö i Brunnsnög.....             | 18 |                                                          |    |
| Mångfald och välbefinnande .....                                | 19 |                                                          |    |
| Välbefinnande och lika möjligheter för alla.....                | 20 |                                                          |    |
| Likabehandling och goda arbetsvillkor .....                     | 21 |                                                          |    |
| På Forskaren vill alla ta trappan – men det är ingen slump...22 |    |                                                          |    |

Kort om hållbarhetsrapporten  
Rapporten sammanfattar Vecturas prioriterade hållbarhetsfrågor och hur vi på lokal och nationell nivå arbetar med klimat och resurseffektivitet, mångfald och välbefinnande, samt ansvar och transparens.

Drivkraften i arbetet är att göra skillnad för de samhällen vi verkar i och för människorna i dem. Genom att hitta nya sätt att bygga och samverka med andra driver vi på utvecklingen av en mer hållbar fastighetsbransch. För ytterligare information om vårt hållbarhetsarbete hänvisar vi till vår ägares, Investor AB:s, hållbarhetsrapport.





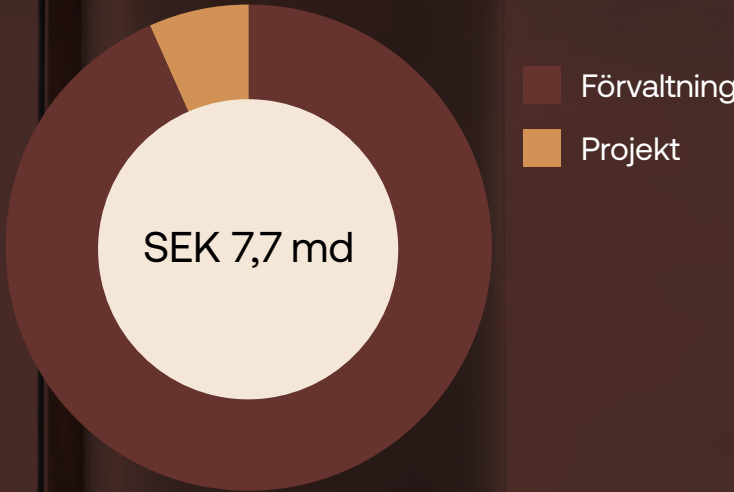
# Om Vectura

Vectura, som grundades 2012, ägde och förvaltade vid utgången av 2025 totalt 11 kommersiella fastigheter, varav 6 färdigställda och 5 projekt, huvudsakligen i Stockholm, Uppsala, Sundsvall och Lund. Utöver det äger Vectura fastigheter i Göteborg genom Steptura, ett gemensamt ägt bolag med Next Step Group. Steptura bildades 2024 och Vecturas ägarandel uppgår till 50 procent.

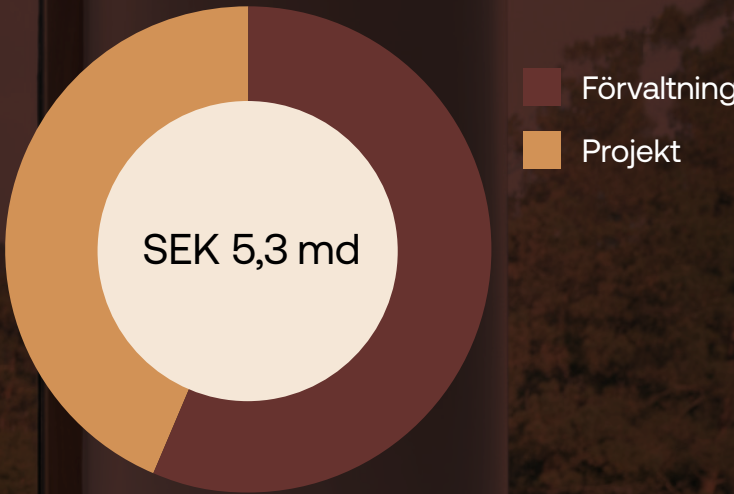
På Vectura arbetade i slutet av 2025 totalt 49 medarbetare. Vectura ägs av Patricia Industries, som i sin tur är en del av Investor AB.



Vectura marknadsvärde



Steptura marknadsvärde





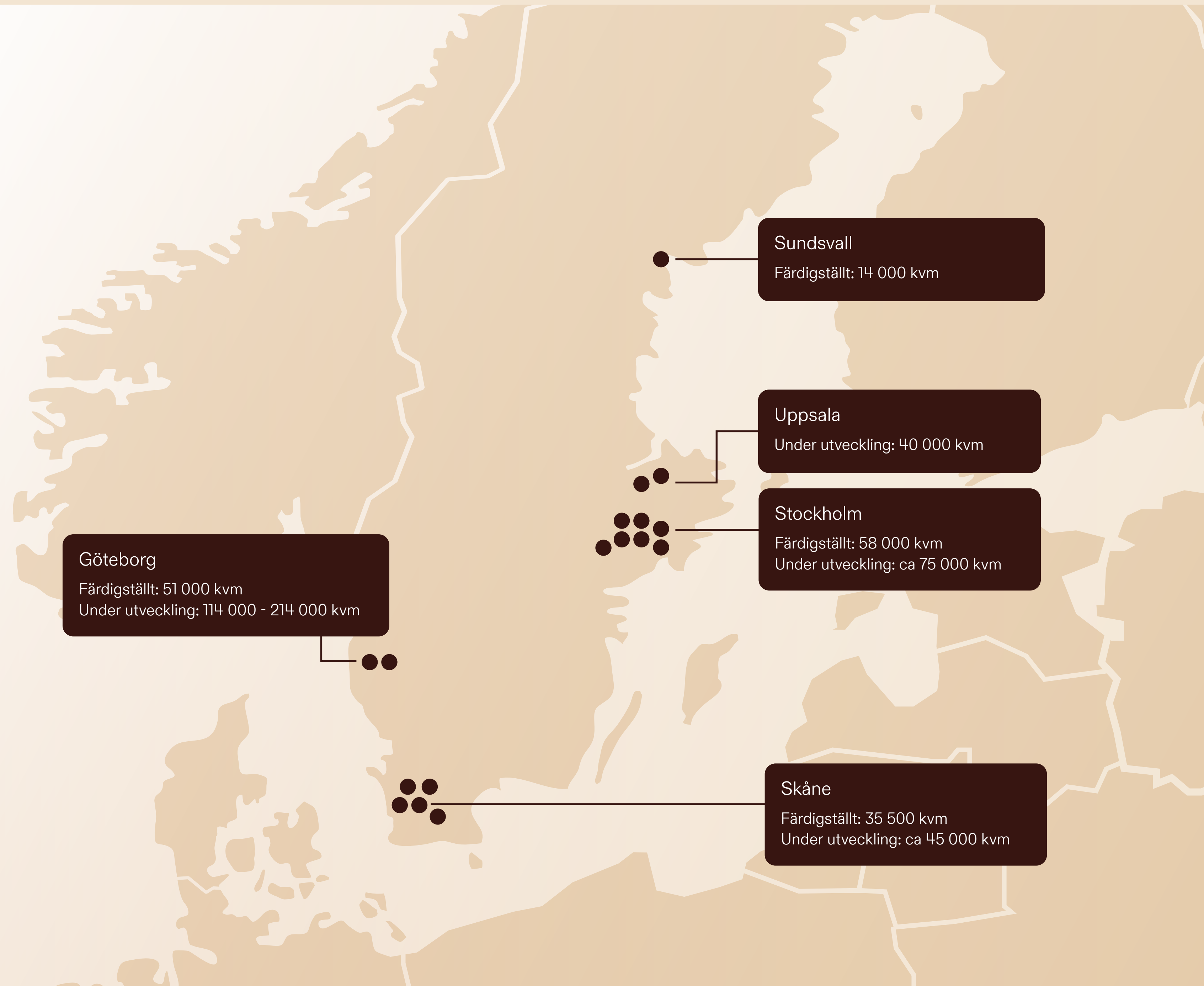
# Spaces for innovation

Vectura är ett snabbväxande fastighetsbolag som utvecklar, äger och förvaltar fastigheter i innovationskluster runt om i Sverige. På Vectura tror vi att framtidens utmaningar kräver nya perspektiv, även inom fastigheter. Vår mission är enkel men djärv: Re-imagining real-estate – Spaces for innovation.

Vi skapar innovativa miljöer som möjliggör möten mellan näringsliv, forskning och akademi som främjar svensk konkurrenskraft. Med Investor som långsiktig ägare har vi en trygg grund och ett tydligt direktiv att bidra till människor och samhället i stort.

Vi leder utvecklingen mot en hållbar bygg- och fastighetsbransch genom att integrera klimatansvar, social hållbarhet och god styrning på alla nivåer. Vårt syfte är att skapa miljöer där människor trivs, samarbetar och inspireras, samtidigt som vi minskar klimatpåverkan och bidrar till resurseffektivitet och redundans. Drivkraften sammanfattas i våra ledord: People First, Step by Step, Better Together.

Genom nya sätt att bygga, mötas och samarbeta skapar vi förutsättningar för en långsiktigt hållbar framtid.





# Vecturas värderingar

Hållbarhet genomsyrar alla delar av vår företagskultur som vilar på tre värderingar:

## People First

Vi sätter människorna i centrum – våra medarbetare, kunder och samarbetspartners. Genom att skapa trygga, inkluderande och hälsosamma arbetsmiljöer stärker vi både individen och verksamheten. Vi tror på långsiktiga relationer byggda på ansvar, tillit och engagemang.

## Step by Step

Vi arbetar strukturerat och långsiktigt, ett steg i taget. Med en tydlig strategi och ständiga förbättringar skapar vi innovativa och hållbara lösningar – för oss, våra kunder och samhället i stort.

## Better Together

Vi tror på samarbete och partnerskap. Genom att arbeta tillsammans med medarbetare, kunder, partners och samhällsaktörer skapar vi hållbara affärsmöjligheter och bidrar till framtidens stadsutveckling. Tillsammans kan vi göra skillnad och skapa långsiktigt värde för alla.





## Årets hållbarhetssiffror i korthet

Ⓔ Energireduktion

-21,2%\*

\*Reduktion i förhållande till 2024.

Ⓔ Gröna lån

100%

Ⓔ Medarbetarindex

77%

Ⓔ Grön bilaga signerad

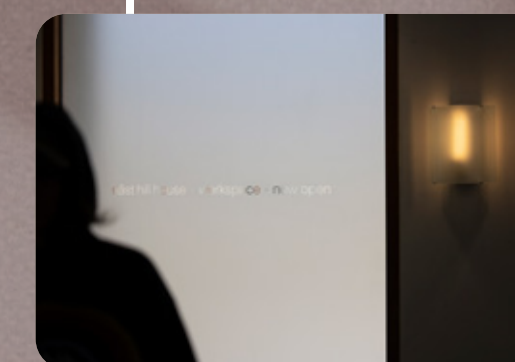
96%

## Viktiga händelser under året



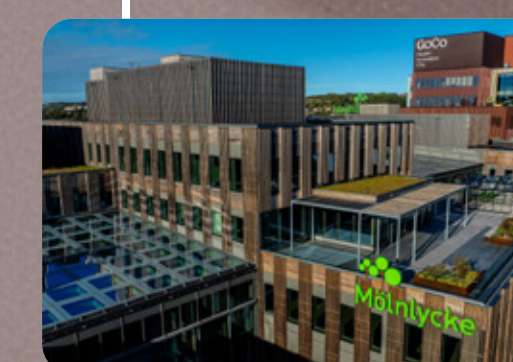
Mellom lanseras i Hagastaden

Näst Hill House Workspace öppnar i Göteborg



Cytiva och Vectura inleder samarbete för framtidens life science i Stockholm-Upsalaregionen

Mölnlycke Health Care tillträder sitt nya globala huvudkontor i GoCo Health Innovation City



Vectura utvecklar nytt torgprojekt i Hagastaden

Nycklarna överlämnas till Saabs nya forsknings- och utvecklingskontor i Lund



Arsenalgatan och Villa Täckas udden avyttras

Forskaren tilldelas ULI Europe Award for Excellence 2025, ett av Europas mest prestigefyllda utmärkelser inom stadsutveckling







"Inom en snar framtid har våra kluster vuxit sig ännu starkare, våra destinationer är tydligare sammanlänkade och vår roll sträcker sig till möjliggörare av forskning och teknisk förnyelse."

Joel Ambré, CEO

## Från fastigheter till innovativ framtidsinfrastruktur

2025 har varit ett år då fastighetsbranschen har fortsatt utmanas. Osäkerhet i omvärlden, förändrad efterfrågan och ett överskott på lokaler som inte svarar upp mot dagens krav gör att vi måste tänka nytt. Vårt syfte blir allt tydligare – att skapa dynamiska miljöer där talanger vill vara och idéer möts – och att göra det på ett sätt som sträcker sig långt bortom golv, väggar och tak.

Under året har vi fortsatt bygga en skalbar struktur, med en komplett ledningsgrupp och en organisation som är rustad för nästa steg mot en tydligare riktning att bli ett större fastighetsbolag. Vi är på en tillväxtresa med en vision om att, inom innovationskluster vara, det ledande fastighetsbolaget som utvecklar, äger och förvaltar fastigheter i Norden. Vi vill vara platsen där människor möts och katalysatorn till att idéer föds som stärker utveckling.

Flera av våra projekt har rört sig framåt. Fastigheten på Arsenalsgatan 8 i centrala Stockholm är efter varsam om- och tillbyggnation färdigställd. De nyinflyttade hyresgästerna kan ta del av ett extraordinärt hantverk på en arbetsplats skapad för att mötas och samverka. Vi har invigt innovationshuben The Loop och fortsatt etablera nästa kapitel i Brunnshög i Lund, där visionen om en tvärvetenskapligt driven stadsdel nu tar fysisk form. En milstolpe här är att vi har lämnat över Saab Kockums nya kontor, där även avancerad teknik och produktutveckling tar betydande plats. Det är ett

utomordentligt exempel på hur vi tillför nya kvadratmeter som möter framtidens krav.

Intresset för GoCo Health Innovation City i Mölndal är fortsatt högt, och i dag verkar över 100 bolag där, bland annat Mölnlycke Health Care. Bolagets medarbetare rankar sin nya arbetsplats som den bästa i Sverige och en av de 20 bästa i världen, enligt Leesman-index. Det är ett bevis på hur en plats på riktigt kan påverka människors och verksamheters välbefinnande.

Klimatfrågan är fortsatt både central och komplex. Medan nybyggnation innebär en klimatmässig skuld, är det viktigt att säkerställa konkurrenskraft när det kommer till att bygga ändamålsenligt för framtiden genom materialinnovation. Ett exempel på det är hybridstommar i trä, stål och betong som i dag är branschpraxis och för bara tio år sedan uppfattades som kontroversiellt. Innovation kommer att vara avgörande för att nå upp till reviderade BRV-krav.

Även behovet av redundans är avgörande framåt. Vi måste sträva efter att bygga miljöer som kan hantera störningar och avbrott, oavsett om de handlar om energiförsörjning, leveranskedjor eller materialtillgång. Alternativet innebär förödande konsekvenser.

Under året har vi även tagit kliv inom energioptimering. Vårt delägda bolag Buddy Energy fortsätter att visa hur lokalproducerad el och intelligent styrning kan skapa både lägre kostnader och minskat klimatavtryck.

Ett annat exempel är Volvo Cars nya kontor i Näst Innovation Destination i Torslanda, där vi genom en energigemenskap har reducerat effektbehovet i den första Näst-byggnaden med 40 %.

Bedömningen är att det geopolitiska osäkra läget kommer att bestå under en längre tid och är något vi behöver fortsätta förhålla oss till. I en sådan omvärld känns det extra tryggt att Vectura står stadigt i vår strategi att utveckla och bygga innovationskluster – miljöer där forskning, näringsliv och samhälle möts och där långsiktig konkurrenskraft kan växa.

När jag blickar framåt är Vectura en självklar del av Sveriges innovationsekosystem. Vi skapar innovativa miljöer som möjliggör möten mellan näringsliv, forskning och akademi som främjar svensk konkurrenskraft. Inom en snar framtid har våra kluster vuxit sig ännu starkare, våra destinationer är tydligare sammanlänkade och vår roll sträcker sig till möjliggörare av forskning och teknisk förnyelse.

Vi har kommit långt och är på väg mot något större. Den verkliga potentialen ligger framför oss.

Stockholm, 31 mars 2026

Joel Ambré



# \* Hållbarhetsstrategi





# Långsiktigt värdeskapande för samhället i stort

Fastighets- och byggbranschen står för ungefär en femtedel av Sveriges växthusgasutsläpp, enligt Boverket. Det gör den bransch vi verkar i central i omställningen mot ett mer hållbart samhälle. På Vectura utvecklar vi destinationer där människa och miljö står i centrum – där idéer och kunskapsutbyte får förutsättningar att växa och konkretiseras. Med varje projekt vill vi bidra till långsiktigt värdeskapande för samhället i stort.

Sveriges mål är att nå nettonoll växthusgasutsläpp senast 2045. Det kräver en omställning av hela fastighetssektorn. Vectura står bakom Fossilfritt Sveriges färdplan för bygg- och anläggningsbranschen och vi driver aktivt utvecklingen mot en mer resurseffektiv och klimatanpassad framtid. Genom hållbar materialanvändning, innovativa lösningar och långsiktiga partnerskap bidrar vi till att skapa ett bestående värde för både människor och miljö. Det gör vi genom att utveckla fastigheter och platser i samhällsviktiga miljöer där näringsliv, forskning, akademi och offentlig sektor möts. De miljöer och kluster vi bygger bidrar till minskad klimatpåverkan, samtidigt som de främjar samverkan, hälsa och livskvalitet.

Vår strategi utgår från en helhetssyn på hållbarhet, där ekonomiska, miljömässiga och sociala mål alltid väger tungt i varje beslut.

Under 2023 genomförde vi vår första dubbla väsentlighetsanalys, i enlighet med riktlinjerna i CSRD. Analysen är en integrerad del av hållbarhetsarbetet och ses över årligen för att säkerställa att vi fokuserar på de mest väsentliga frågorna för våra intressenter och vår långsiktiga utveckling.

Vidare är vi certifierade enligt ISO 14001 och ISO 9001. Genom kontinuerlig uppföljning, nyckeltal och transparent rapportering bygger Vectura en stark grund för långsiktigt ansvarstagande.





# Vår värdekedja

- Negativ påverkan
- Positiv påverkan
- Risk
- Möjlighet

UP = Uppströms  
VE = Vectura  
NE = Nedströms



## Uppströms (i bilden)

1. Markförvärv och resursanvändning riskerar att ha en negativ inverkan på naturen och den biologiska mångfalden. (UP-VE)

2. Förseningar i leveranser och ökad resursanvändning kan uppstå till följd av klimatförändringar, exempelvis när råvarupriser stiger, efterfrågan ökar eller störningar i värdekedjan inträffar. (UP-VE)

3. Fossila bränslen används fortfarande i vissa delar av leverantörskedjan. Vi arbetar kontinuerligt med att skärpa våra krav på leverantörer för att öka andelen fossilfria alternativ. (UP)

4. Risken för negativ påverkan på arbetstagare i värdekedjan minimeras genom att säkerställa säkra och rättvisa arbetsvillkor. Detta stöds av tydliga krav på leverantörer samt regelbundna uppföljningar i hela leverantörskedjan. (UP)

5. Energikostnader och energiuttag medför både negativa konsekvenser och risker, vilket driver våra investeringar i förnybar energi, såsom solpaneler och värmepåväxlare. Dessa åtgärder minskar klimatpåverkan och resursåtgången, samtidigt som de ger långsiktig trygghet mot energiprisvariationer. (UP-VE-NE)

6. Strängare klimatkrav och koldioxidskatter kan medföra ökade kostnader. (UP-VE-NE)

## Vectura (i bilden)

7. Vi samarbetar med experter och genomför strategiska markförvärv i urbana områden för att skapa hållbara lösningar med fokus på kvalitet, klimatanpassning och framtidssäkring. (UP)

8. De negativa effekterna från dagvattenhantering, grundvattensänkningar och risken för vattenbrist i leverantörskedjan hanteras genom smart vattenhantering under både byggprocessen och användningsfasen och minskar miljöpåverkan. (UP-VE-NE)

9. Byggsektorn har en betydande negativ påverkan på avfall och resursanvändning. Genom att prioritera återvunnet material och integrera cirkulära lösningar redan i designfasen förbättras resurseffektiviteten, samtidigt som klimatpåverkan från byggprocesserna minskas. (UP-VE)

10. Energi- och transportutsläpp under bygg- och användningsfasen har stor negativ påverkan. Därför utformas både byggprocesser och byggnader för att minimera koldioxidutsläpp under såväl byggnation som användning. (UP-VE-NE)

11. Etiska riktlinjer och transparent projektstyrning minskar riskerna kring korruption och leverantörers bristande regelefterlevnad i hela värdekedjan. (UP-VE)

12. En svag företagskultur kan medföra finansiella och operationella risker. En stark kultur, präglad av etik och välmående, skapar däremot förutsättningar för innovation, hållbara samarbeten och starkare relationer med intressenter – vilket bidrar till långsiktig affärsstabilitet. (VE)

13. Säkerhet och välmående är av största vikt, eftersom arbetsrelaterad stress och potentiella olyckor kan leda till både finansiella och operativa konsekvenser. Därför optimeras arbetsmiljön med fokus på säkerhet. Även regelbundna hälsokontroller genomförs för att garantera trygghet och välbefinnande. (VE)

14. Våra fastigheter är utsatta för risker relaterade till klimatförändringar, inklusive skador samt ökade kostnader för klimatanpassning. (NE-VE)

15. Klimatanpassade fastigheter och produktion av förnybar energi stärker Vecturas konkurrenskraft, minskar behovet av inköpt energi och skapar långsiktigt värde för hyresgästerna. (VE-NE)

## Nedströms (i bilden)

16. Hållbara, hälsosamma och inspirerande arbetsmiljöer stärker hyresgästernas möjligheter att utveckla lösningar för samhällets bästa. Vectura arbetar även aktivt för att främja biologisk mångfald och ekosystemstjänster i både nybyggnadsprojekt och förvaltning. (NE)

17. För att bemöta bygg- och fastighetsbranschens utmaningar att säkerställa kvalitetskrav och social inkludering lägger vi fokus på kundnöjdhet och samhällsprojekt. Genom riktlinjer och certifieringar säkerställer vi kvalitet och driver kvalitetsförbättringar som leder till välbefinnande för hyresgäster. (NE)

18. För att hantera riskerna från klimatförändringar, inklusive extremväder, klimatanpassas fastigheterna genom energieffektiva lösningar och adapteringar. Åtgärderna minskar både kostnader och miljöbelastning, samtidigt som det stärker fastigheternas stabilitet och långsiktiga hållbarhet. (NE)

19. Fastigheter utformas för att möta dagens hållbarhetskrav och leverera klimatsmarta lösningar som ger värde för framtiden. (NE)



# Vår väg mot långsiktigt värdeskapande

Vecturas hållbarhetsstrategi vilar på tre strategiska fokusområden som tillsammans formar vår riktning framåt: klimat och resurseffektivitet, mångfald och välbefinnande samt ansvar och transparens. Områdena speglar våra mål<sup>1)</sup> och vår ambition att skapa ett bestående värde – för både människor och miljö – och beskriver hur vi konkret arbetar för att bidra till en mer hållbar fastighetsbransch. Med innovation, samarbete och ett tydligt ansvarstagande som vägledning utvecklar vi destinationer där idéer, relationer och samhällsnytta kan växa över tid.

## E Klimat och resurseffektivitet

Vectura arbetar för att möta klimatutmaningar och främja resurseffektivitet genom hela värdekedjan.

- **Växthusgasutsläpp:** Till 2030 ska vår verksamhet ha halverat CO<sub>2</sub>e per BTA i byggprocessen mot basår 2021 och reducerat 80% av CO<sub>2</sub>e i scope 1 och 2 mot basår 2016.
- **Energiomställning:** Vi stödjer innovationer för effektiv användning av grön energi. Vi har som mål att årligen reducera energianvändningen med 2 % per kvm.
- **Resurseffektivitet och biologisk mångfald:** Vi strävar efter att alltid optimera materialanvändning med återvunna och förnybara material. Inför 2030 arbetar vi för netto-positivt bidrag till biodiversitet och cirkulära materialflöden.

## S Mångfald och välbefinnande

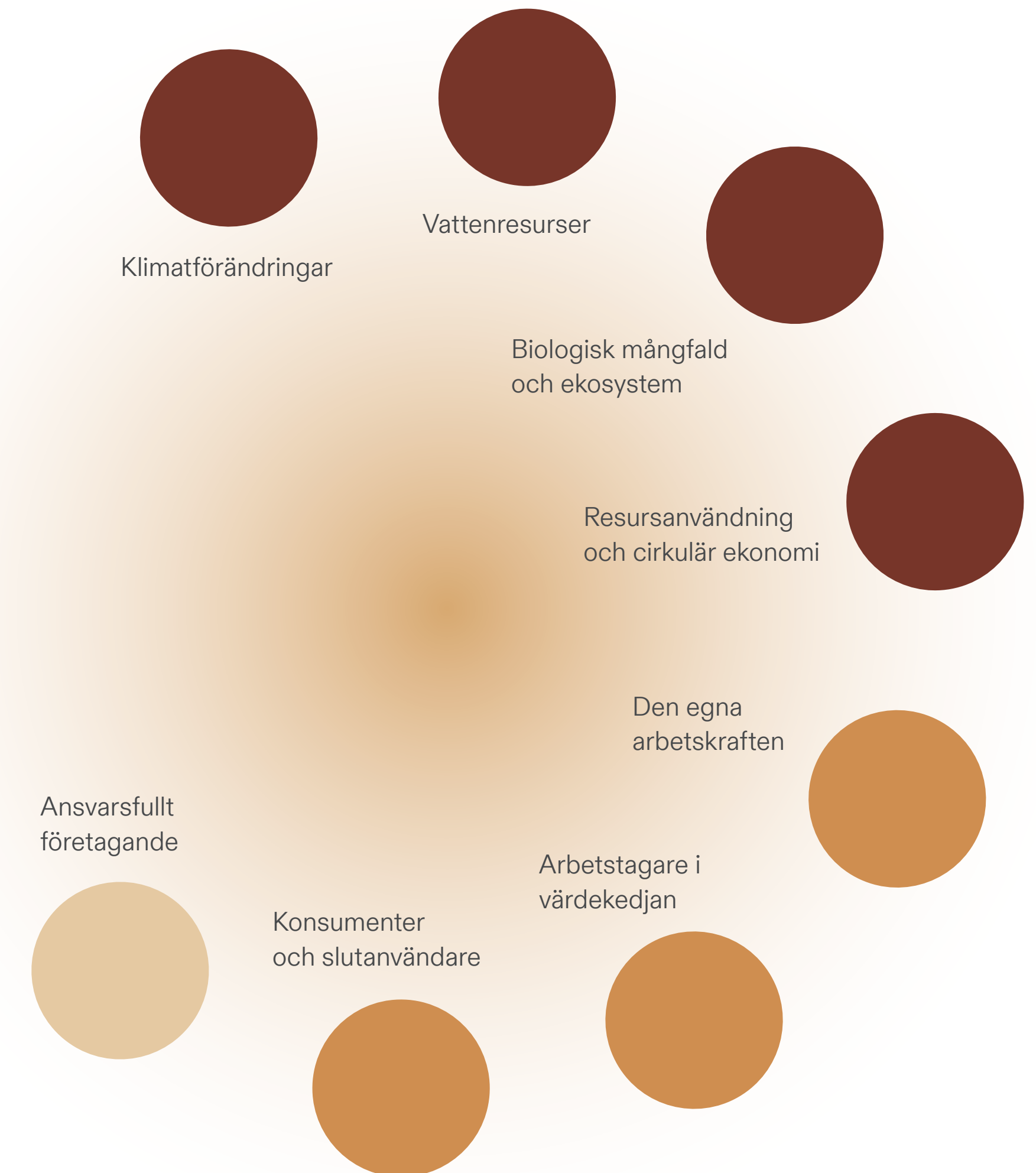
Vectura strävar efter att skapa inkluderande och trivsamma miljöer för människor.

- **Mångfald:** Vi ska ha en jämställd ledningsgrupp och styrelse med minst 40/60 könsfördelning mellan kvinnor och män.
- **Välbefinnande:** Vi ska ha en maximal sjukfrånvaro på 3 % och medarbetarindex på minst 80.
- **Hyresgäster:** Alla nya projekt inkluderar design för innovation, hälsa och välbefinnande som standard.

## G Ansvar och transparens

Vectura integrerar etisk affärspraktik och regelefterlevnad i alla processer.

- **Leverantörer:** Alla leverantörer ska följa vår uppförandekod.
- **Gröna avtal:** Alla hyresavtal ska innehålla en grön bilaga.
- **Transparens:** Vi begränsar underentreprenörled till max två och säkerställer full insyn i leverantörskedjan.



<sup>1)</sup> Fler hållbarhetsmål lyfts fram under respektive väsentlig fråga i rapporten.





Moa Dicksdotter,  
Director of Corporate Relations, GoCo  
Britta Stenson  
Director Life Science, Vectura

## GoCo-effekten - Ett ekosystem som utvecklar innovation

GoCo Health Innovation City i Mölndal, Göteborg, har på kort tid etablerat sig som en av Sveriges mest dynamiska miljöer för life science. Här finns ett ekosystem där människor, idéer och organisationer möts för att lösa några av branschens mest komplexa utmaningar genom ett medvetet och långsiktigt arbete med kultur, gemenskap och riktning.

När visionen för GoCo formulerades för snart fem år sedan reste ett team till Boston, USA för att förstå vad som gjorde stadens life science-miljö attraktiv. Det som inspirerade var inte enskilda byggnader eller symboliska investeringar, utan känslan av ett sammanhang: en plats där det ständigt pågick något och där forskare, entreprenörer och bolag naturligt korsade varandras vägar.

–Vi insåg och kände hur viktig community-kulturen är för sammanhanget, säger Moa Dicksdotter, Director of Corporate Relations på GoCo. Den skapar en rytm där man hela tiden möter människor som driver närliggande frågor framåt.

Det var en insikt som blev bärande när GoCo:s eget ekosystem tog form. Moa Dicksdotter beskriver arbetet att bygga en miljö som ett aktivt åtagande.

–Samverkan sker inte av sig självt. Vår roll är att samla människor på sätt som gör att de lär känna varandras områden och ser gemensamma angreppssätt. Det är först då samarbeten som gör GoCo relevant kan uppstå.

I praktiken innebär det en kombination av kultur, struktur och program. Återkommande format – som GoCo Breakfast Club, Mystery Coffee och Open House – är centrala och har utvecklats i takt med att ekosystemet har vuxit. Breakfast Club lyfter idag tydligare utmaningar och utvecklingsbehov från hyresgästerna själva. Mystery Coffee, en fika med människor man inte känner, där korskopplingar skapas mellan forskare, startups och etablerade bolag, har vuxit från en handfull till uppåt 70 deltagare. Open House har blivit en aktivitet för insyn, transparens och relationsbyggande.

Utöver de vardagsnära formaten finns en fördjupad programstruktur med spetsevent, rundabordssamtal och tematiserade forum. GoCo samlar aktörer inom till exempel avancerade terapier, digital hälsa och forskningsnära utveckling. På så sätt möts både de som söker bredd och de som söker djup – en kombination som skapar förutsättningar för mer långsiktiga partnerskap.

Parallellt har GoCos nationella betydelse vuxit.

–GoCo har på några år gått från vision till en välfungerande plattform i Sveriges life science-ekosystem och blivit experter på kraften i att samla aktörer som vill samma sak – att stärka svensk konkurrenskraft, utveckla nya lösningar och skapa miljöer där fler kan växa, berättar Britta Stenson, som axlar den nyinrättade nationella rollen som Director Life Science på Vectura.

Det långsiktiga inriktningsarbetet har även vägledning av en Advisory Board med representanter från akademi, industri och nyckelhyresgäster. Gruppens insikter formar tematiseringar, prioriterade områden och relevanta aktiviteter som kopplar samman lokala initiativ med nationella behov.

–Ekosystemet är en förutsättning och är det som skiljer Vectura från andra fastighetsbolag. Att vilja vara på en plats där det bubblar så mycket att man vill vara här och ingen annanstans, menar Moa Dicksdotter.

Fastigheterna är ramen – men det är relationerna, kunskapsflödena och den gemensamma riktningen som skapar värdet. Kombinationen är central för GoCo-effekten: känslan av att befinna sig på en dynamisk plats där det händer saker, där innovation och samverkan är navet och nya samarbeten växer fram som kommer att förändra hur framtidens life science utvecklas.







## Klimat & resurseffektivitet

Klimatförändringar, energiomställning, resursbrist och förlust av biologisk mångfald förändrar förutsättningarna för hela fastighetsbranschen. Parallellt växer behovet av lösningar som minskar klimatpåverkan och stärker samhällets motståndskraft. På Vectura kombinerar vi hållbara materialval, cirkulära flöden och smart energianvändning med att vi arbetar långsiktigt för att integrera klimatfrågor i strategi, projektutveckling och drift. Genom innovation, samarbete och styrning strävar vi efter att skapa destinationer som är hållbara över tid för människor och miljö och samhället i stort. Våra principer för styrning och ansvar beskrivs på sidan 24. Hållbarhetsstrategin, där klimat och resurseffektivitet är ett av tre fokusområden, presenteras på sidan 11.

- Klimatförändringar
- Vattenresurser
- Biologisk mångfald och ekosystem
- Resursanvändning och cirkulär ekonomi





# Klimatförändringar

Klimatförändringar påverkar fastighetsbranschens förutsättningar i grunden både när det gäller nya regelverk och ökade fysiska risker. På Vectura strävar vi efter att minska vår klimatpåverkan i hela värdekedjan och även att bidra till framtidens lösningar.

## Klimatförändringar

- **Negativ påverkan:** Utsläpp från energi, material och transporter i bygg- och användningsfasen.
- **Positiv påverkan:** Installation av solpaneler och värmeväxlare möjliggör egen produktion av förnybar energi, vilket minskar klimatpåverkan och kostnader.
- **Risk:** Våra fastigheter står inför risker för klimatrelaterade skador och kostnader för klimatanpassning och eventuella kommande lagkrav.
- **Möjligheter:** Klimatanpassade fastigheter stärker vårt erbjudande och gör oss konkurrenskraftiga.

## Strategi

Klimatförändringar är en av de mest påtagliga och långsiktiga utmaningarna för fastighetsbranschen. På Vectura ser vi det som en strategisk fråga, där förmågan att agera i dag påverkar våra fastigheters framtida värde, funktion och hållbarhet. Vi arbetar systematiskt för att minska växthusgasutsläpp i hela fastighetens livscykel, från planering och projektering till byggnation, drift och återbruk. Med stöd av klimatbudgetar, materialval med låg klimatpåverkan och energieffektiva lösningar driver vi utvecklingen mot mer hållbara byggnader. Samtidigt stärker vi fastigheternas motståndskraft genom att integrera klimatanpassning tidigt i varje projekt. Genom att kombinera hållbarhetsmål med affärsstrategi vill vi ta

ansvar för vår påverkan och bidra till en bygg- och fastighetsbransch som är bättre rustad för framtiden.

## Styrning

Vecturas klimatarbete är en integrerad del av vår hållbarhetsstyrning medan ansvar och prioriteringar är förankrade i vår hållbarhetspolicy, som är beslutad av styrelsen. Ledningsgruppen ansvarar för genomförandet med stöd av vår GRC-process (Governance, Risk & Compliance), där klimatrelaterade frågor vävs in i riskhantering, affärsbeslut och strategisk planering.

För oss är det avgörande att styrningen är tydlig och strukturerad för att leva upp till externa krav och säkerställa att våra klimatrelaterade insatser får genomslag i hela organisationen.

## Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter

Vecturas engagemang i klimatfrågor utgår från en förståelse för både risker och möjligheter. Vi påverkas av fysiska risker som värmeböljor, nederbörd och översvämning, men även av omställningsrisker kopplade till framtida krav, materialval och energiförsörjning. Därför arbetar vi alltid aktivt med klimatbudgetar i våra projekt, vilket hjälper oss att fatta mer medvetna beslut om material och teknik. Vi ställer även krav på våra leverantörer utifrån klimatpåverkan och analyserar hur våra byggnader kan planeras för att vara mer motståndskraftiga över tid.

Alla nya projekt uppfyller minst kraven för LEED Gold-certifiering eller motsvarande, vilket omfattar områden som luftkvalitet, energieffektivitet, transportlösningar och hållbara materialval. I utvalda projekt tillämpar vi även certifieringar enligt NollCO2 och WELL för att förstärka både miljöprestanda och användarupplevelse. Vårt arbete stöds av certifierade ledningssystem enligt ISO 14001 och ISO 9001, vilket bidrar till att vi driver kontinuerliga förbättringar inom miljö och kvalitet. Vi utvecklar dessutom energilagringslösningar och samarbetar med teknik- och energipartners för att främja en effektivare och mer hållbar energianvändning. Våra hyresgäster får proaktivt stöd i sitt hållbarhetsarbete genom gröna bilagor i hyresavtal och genomförda hållbarhetsmöten.

Under 2026 kommer vi att vidareutveckla våra klimatifärdplaner.

Genom att successivt stärka vår beredskap och anpassa arbetssätt skapar vi bättre förutsättningar för långsiktigt hållbara investeringar. Samtidigt öppnar omställningen nya möjligheter i form av innovation, värdeskapande genom mer effektiva byggmetoder och ökad efterfrågan på hållbara och resiliens-anpassade miljöer. Genom proaktivt arbete kan vi minska vår påverkan och skapa attraktiva destinationer som möter framtidens behov.

## Mätvärden och mål

### Mätvärden:

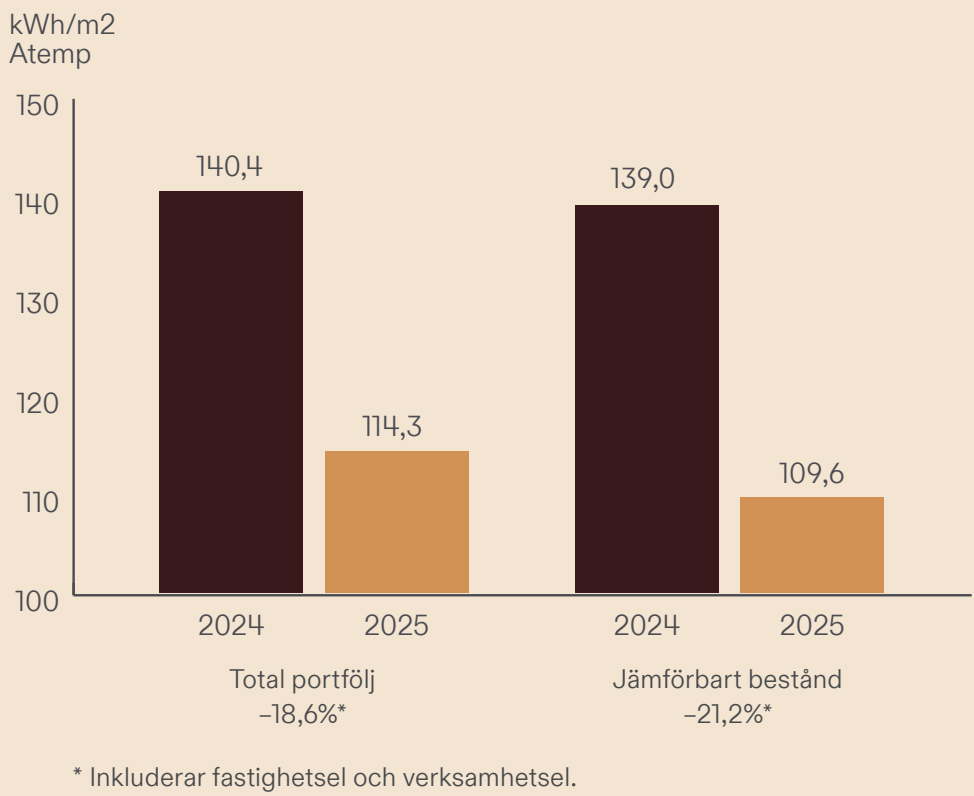
- Totala GHG-utsläpp (Scope 1, 2 och 3).
- Andel förnybar energi i portföljen.
- Genererad förnybar energi (t.ex. solpaneler).

### Mål:

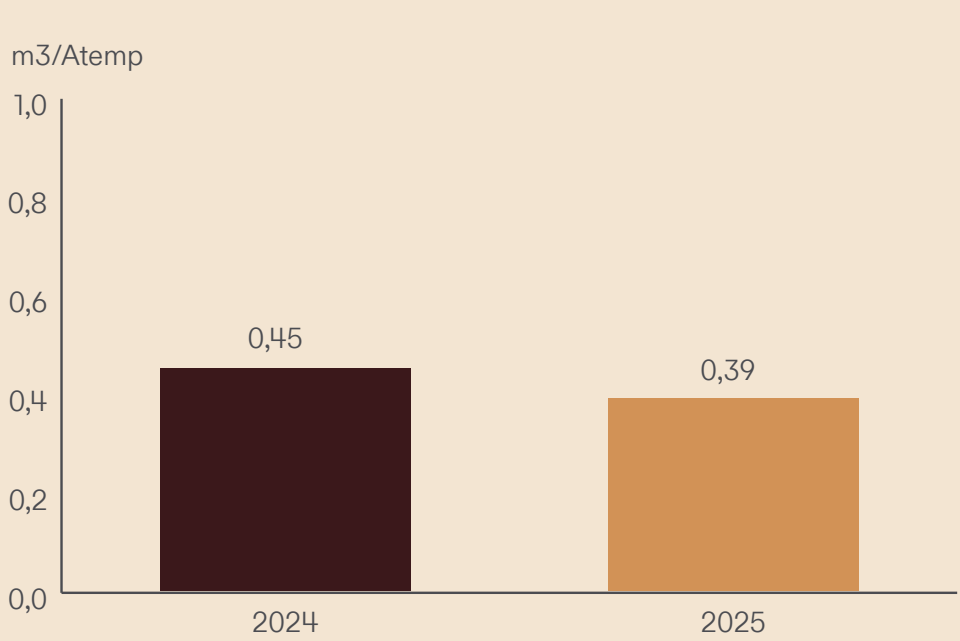
- 80% reduktion senast 2030 mot basår 2016 (scope 1 & 2).
- 50% reduktion per kvm i byggprocess senast 2030 mot basår 2021 (scope 3).
- Reducera energianvändning med 2% per kvm årligen.
- 100% miljöcertifierat:
  - All nyproduktion certifieras enligt minst LEED Gold eller motsvarande.
  - Tilläggs-certifieringar som NollCO2 och WELL.
  - Befintliga fastigheter certifieras enligt minst Miljöbyggnad iDrift Silver eller motsvarande.
- Taxonomi och finansiering:
  - Långsiktig målsättning om 100 % linjering av taxonomiförenligt bestånd.
  - 100% Grön Finansiering.



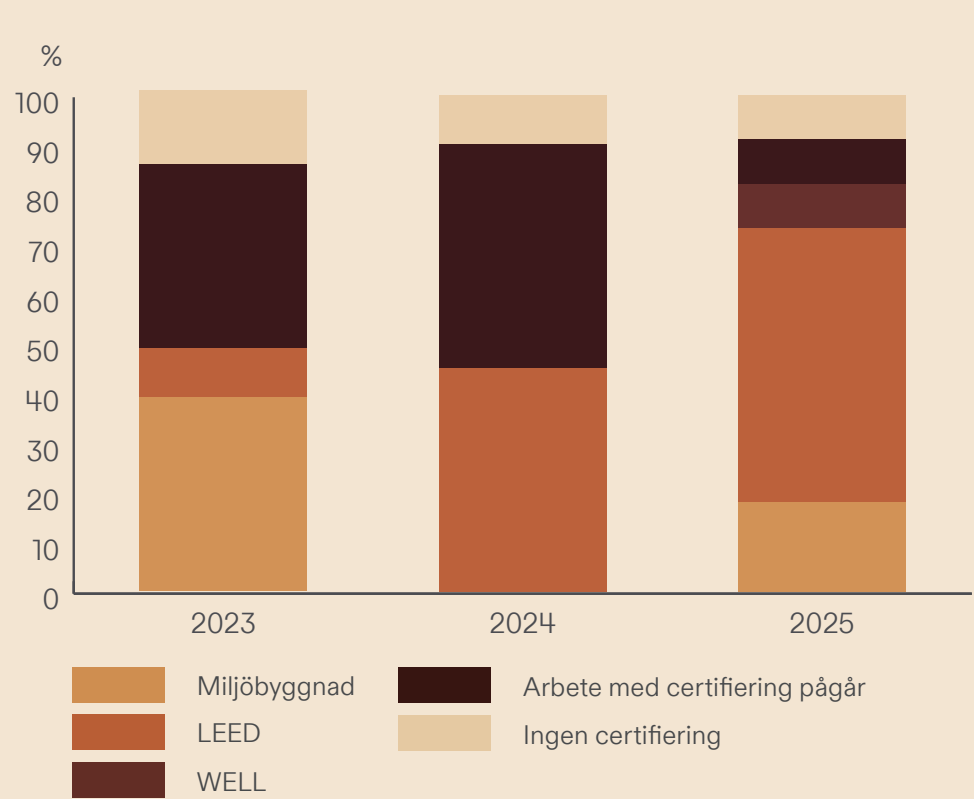
Reduktionstakt energiintensitet (kWh/m²)



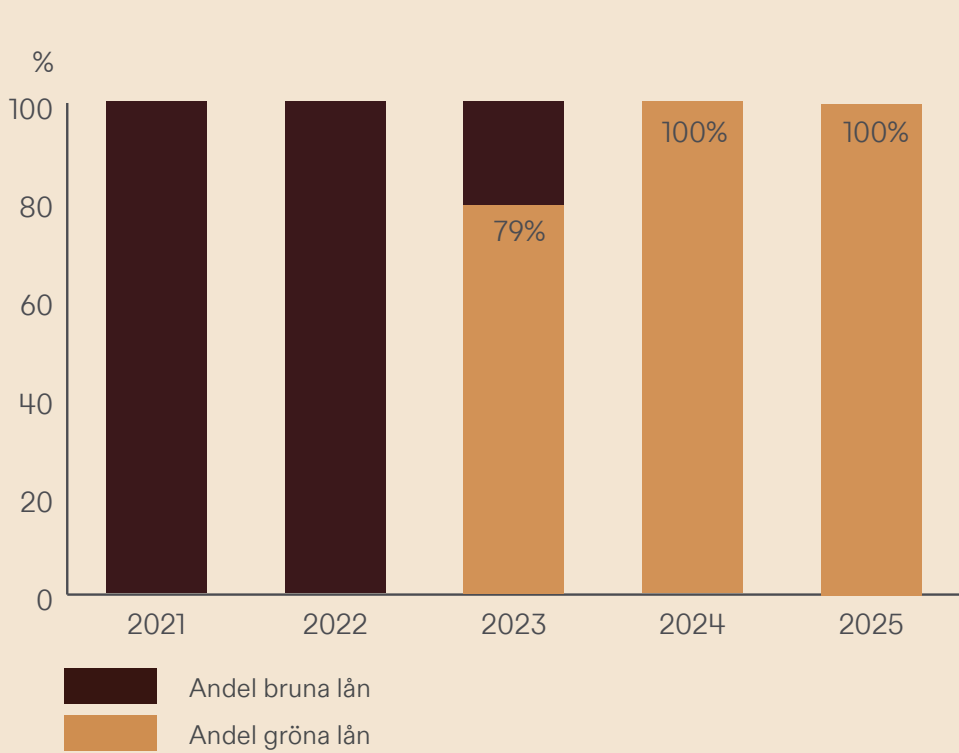
Vattenkonsumtion



Andel certifieringar

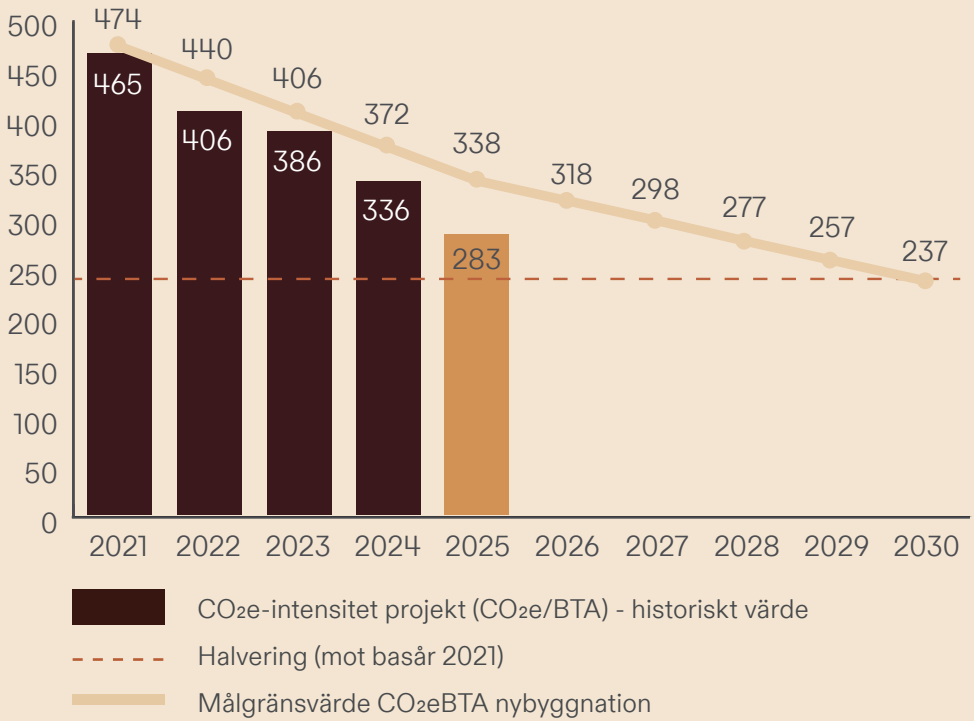


Grön finansiering



Reduktionsplan CO2e-intensitet projekt (CO2e/BTA)

Grafen visar en historisk översikt på nuvarande nivåer och framtida mål för vårt koldioxidavtryck per nybyggnadsprojekt. Vi har en kontinuerlig nedgång i CO2e-intensitet, vilket återspeglar våra framgångsrika insatser för att minska utsläpp och öka effektivitet.



| Energianvändning (MWh)* | Total portfölj |        | Jämförbart bestånd |        |
|-------------------------|----------------|--------|--------------------|--------|
|                         | 2024           | 2025   | 2024               | 2025   |
| El                      | 5 572          | 6 655  | 4 869              | 5 101  |
| Solel                   | 220            | 328    | 216                | 267    |
| Fjärrvärme              | 4 130          | 3 105  | 3 290              | 2 035  |
| Fjärrkyla               | 797            | 1 551  | 795                | 945    |
| Övriga bränslen         | 18             | 13     | -                  | -      |
| Total                   | 10 737         | 11 652 | 9 170              | 8 348  |
| Energiintensitet        |                |        |                    |        |
| kWh/m² Atemp            | 140,4          | 114,3  | 139,0              | 109,6  |
| Förändring              |                | -18,6% |                    | -21,2% |

\* Datan är normalårskorrigerad.



# Vatten, biologisk mångfald, resurser och materialanvändning

Med omtanke om naturen startar Vectura projekt och förvaltar fastigheter som förenar hållbar resursanvändning, biologisk mångfald och effektivt återbruk för en grönare framtid.

## Strategi

Vectura arbetar för att minimera negativ påverkan på vattenresurser, biologisk mångfald och materialflöden genom att kombinera cirkulära lösningar, innovativa materialval och bevarande av ekosystemtjänster. Vi ser hållbar resursanvändning som en strategisk fråga som påverkar miljö, ekonomi och långsiktig projektkvalitet. Samarbeten är en framgångsfaktor för att omsätta målet att skapa fastigheter med lägre resursavtryck och högre resiliens till konkreta resultat, och göra det utifrån ett helhetsperspektiv där hållbarhetsaspekter vägs in i varje steg, från planering till förvaltning.

## Styrning

Arbetet med vatten, biologisk mångfald och resurshantering är en del av Vecturas övergripande hållbarhetsstyrning. Insatserna utgår från vår hållbarhetspolicy och kompletteras av interna riktlinjer och rutiner. Vi genomför riskanalyser för att identifiera utmaningar kopplade till vattenanvändning, materialflöden och påverkan på ekosystem. Arbetet utvecklas stegvis och syftar till att ge bättre beslutsunderlag och bidra till en mer resurseffektiv förvaltning med minskad påverkan på ekosystem över tid.

## Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter

Hanteringen av vatten, resurser och biologisk mångfald innebär både risker och möjligheter för Vectura. Vi ser ett ökat tryck på råvaror, förändrade vädermönster och växande krav på spårbarhet och miljöprestanda i hela leverantörsledet. Omställningen skapar även möjligheter att arbeta mer resurseffektivt och att utveckla projekt som kombinerar hållbarhet, innovation och samhällsnytta. I projekten prioriterar vi återbruk, cirkulära materialflöden och minskad klimatpåverkan genom medvetna materialval. Vi arbetar även med klimatbudgetar och certifieringar som LEED Gold, NollCO2 och WELL för att integrera hållbarhetskrav i varje skede, från planering till färdig byggnad. För att förankra våra mål i praktiken använder vi hållbarhetsbilagor i entreprenadkontrakt, följer upp leverantörsåtaganden och för regelbundna dialoger med hyresgäster om uppmuntrar till gemensamma miljöinsatser. Arbetet utvecklas successivt med målet att bygga upp en mer systematisk förståelse för vår påverkan och att hitta fler möjligheter till förbättring i takt med att ny kunskap, teknik och regelverk utvecklas.

## Mätvärden och mål

- I all verksamhet driva omställningen mot cirkulär ekonomi och resurseffektivitet.
- Netto positivt bidrag till biologisk mångfald för all verksamhet senast 2030.
- Vissa projekt har även:
  - Mål för minskat byggavfall per kvm BTA.
  - Mål för biobaserade och återvunna material, samt återbruksmål i inredning, ytskikt och byggnadsdelar.
  - Fokus på särskilda mål inom LEED och alla projekt ska uppnå EU-taxonomin grundkrav.

### Vatten

- **Negativ påverkan:** Dagvattenhantering och grundvattensänkningar under byggnation och drift.
- **Positiv påverkan:** Med dagvattenåteranvändning och regnträdgårdar kan vattenkvaliteten och ekosystem förbättras.
- **Risk:** Vattenbrist i leverantörskedjan och ökad vattenanvändning vid byggnation och drift.

Hållbar vattenhantering är avgörande för att minska risker som översvämningar och resursbrist. Exempel på insatser är projekt som integrerar taxonomin krav på vattenhantering, samt åtgärder för att hantera dagvatten, öka återanvändningen av vatten och förbättra vattenkvaliteten genom ekosystemtjänster.

### Biologisk mångfald

- **Negativ påverkan:** Effekter på biodiversitet genom råmaterialutvinning och markanvändning.
- **Positiv påverkan:** Noggranna växtval, etablering av ekosystemtjänster och ökandet av naturvärde i projekt har en positiv påverkan på biodiversitet.

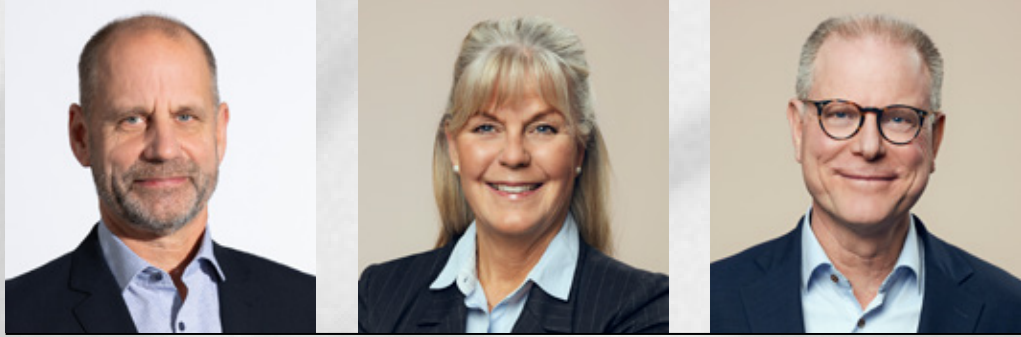
Skydd av biologisk mångfald och ekosystemtjänster är en central del av vår strategi. Vi arbetar aktivt för att minska markanvändningens påverkan genom att utveckla projekt som bidrar till ökad biodiversitet, vilket inkluderar gröna tak, grönytor och bevarande av naturliga miljöer. Exempel på insatser är Forskarens gröna tak, Permobil's huvudkontor, där över 40 % av marken består av grönytor, samt partnerskap med kunder och andra intressenter för att utveckla biodiversitetsstärkande lösningar. Vid byggandet i Torslanda togs speciell hänsyn till den skog som ligger i anslutning till byggarbetsplatsen för att bevara den biologiska mångfalden.

### Resurseffektivitet

- **Negativ påverkan:** Användning av primära råvaror i byggskedet och genererande av avfall.
- **Risk:** Ökat avfall från byggprocesser och höga materialkostnader samt eventuella kommande lagkrav.

Byggbranschen står för mer än 39% av allt avfall som genereras i Sverige (enligt Boverket, 2022) och utvinningen av råvarorna kan ha stor lokal miljöpåverkan, vilket gör resurseffektivitet till en prioriterad fråga för oss. Omställningen till en cirkulär ekonomi driver vi genom att minimera byggavfall och främja hållbara materialval och återvinning. Exempel på insatser för att minimera klimatpåverkan är återvinningsprogram för material från byggprocesser, främjande av cirkulära materialflöden i samarbeten med leverantörer och projektutveckling med fokus på resursoptimering.





Thomas Andersson, Manager Technical Asset Management, Vectura  
Eva Stapelfeldt, Executive Assistant, Investor  
Anders Eckerwall, Head of Finance, Investor

## Arsenalsgatan 8 – Från historisk byggnad till energismart kontorsmiljö

När Investor och delar av Wallenbergssfären i år flyttade tillbaka till Arsenalsgatan 8 möttes de av en byggnad som genomgått en varsam och omfattande modernisering. Ambitionen att bevara byggnadens karaktär och skapa en energieffektiv, tillgänglig och funktionell kontorsmiljö har nu förverkligats.

Tidigt i renoveringen visade det sig att byggnaden var i sämre skick och hade större tekniska brister än väntat. Installationssystem, ventilation och energiprestanda krävde därmed ett helt nytt grepp.

–Utgångspunkten var att skapa en långsiktig lösning och ett hus som presterar avsevärt bättre, både klimatomätsigt och sett till behoven hos människorna som arbetar och verkar i byggnaden, säger Thomas Andersson, Manager Technical Asset Management på Vectura.

Arbetet omfattade en totalrenovering av alla ytskikt och även en tillbyggnad på plan sex. Det sattes även in nya värme- och kylinstallationer samt nya ventilationsaggregat med hög återvinning. De befintliga fönsterbågarna

renoverades och försågs med moderna isolerglas – en varsam uppgradering som både minskar energiförluster och ger bättre ljudmiljö. Dessutom säkerställer närvarostyrd ventilation och aktiv belysningsstyrning att energi enbart används när den behövs.

Jämfört med 2022, innan renoveringen, har byggnaden under 2025 minskat fjärrvärmeanvändningen med 23% procent och elanvändningen med 16,5% procent, trots att den nu rymmer fler kvadratmeter och funktioner såsom gym, fler mötesytor och större restaurang. Energianvändningen förväntas minska ytterligare 2026, som följd av att Vectura under året har ventilerat bort emissioner från byggmaterial, färger och inredning. Den övergripande förväntningen är att gå från energiklass E till B.

Att Arsenalsgatan har utrustats med ett system som samlar och återanvänder regnvatten är ett ytterligare innovativt inslag. Vattnet leds från taket till en större tank, renas med UV-teknik och används för spolning i byggnadens mest frekvent använda toaletter. På så sätt avlastas den kommunala vattenförsörjningen, samtidigt som byggnaden får ett mer resurseffektivt flöde. Lösningen är ett pilotprojekt som Vectura tror mycket på inför framtida satsningar.

För att minska byggnadens behov av köpt energi har byggnaden utrustats med solceller och energilagring, genom energipartnern Buddy Energy. Kombinationen gör det möjligt att ta tillvara mer av den egenproducerade elen och använda den under perioder när förbrukningen är högre.

–Det handlar om att göra huset robust och mindre känsligt för energitoppar och samtidigt minimera mängden externt inköpt energi, säger Thomas Andersson.

För Investor var renoveringen även en efterlängtat möjlighet att modernisera arbetsmiljön.

–Att energieffektiviteten har förbättrats är oerhört viktigt för oss. Lika viktigt är det att lokalerna vi arbetar i nu har bra belysning och värmeflöde, bättre luft och hög tillgänglighet, säger Eva Stapelfeldt, Executive Assistant på Investor.

Anders Eckerwall, Head of Finance på Investor, lyfter den långsiktiga nyttan:

–Det här projektet visar att även en äldre byggnad kan nå en helt annan nivå av prestanda när man vågar ta

beslutet att göra en ordentlig satsning på hållbarhet och teknik. Det har varit ett komplext projekt med många viljor, men alla parter har varit proffsiga och lösningssorienterade. Den största utmaningen har utan tvekan varit tiden.

I entréplanet finns nu en ny piazza – avsedd att bli en central mötesplats mellan verksamheterna och bidra till spontana samtal och samarbete. Ambitionen är att den ska bli ett naturligt nav i det dagliga flödet.

–Arsenalsgatan 8 är en helt annan byggnad idag. Den är energismart, mer funktionell och bättre anpassad till hur människors kan mötas och arbeta tillsammans, säger Thomas Andersson.

–Man blir väldigt glad när man kommer till jobbet och känner sig lyckligt lottad att få arbeta i den här omhändertagande miljön, avslutar Anders Eckerwall.





Karin Jönsson-Loo, Manager Project Development South, Vectura  
Monica Trolle, Director Real Estate & Facility Management, Saab

## Saab – En framtidssäkrad utvecklingsmiljö i Brunnshög

I år lämnade Vectura över nycklarna till Saabs nya kontor och forskningsanläggning i Brunnshög i Lund. Byggnaden omfattar 24 000 kvadratmeter fördelat på nio våningsplan och samlar nu verksamheter från både Saab och Combitech under ett och samma tak. Den stora anläggningen rymmer kontor, produktionsytor och testverksamheter och är utformad för att möta högt ställda krav på säkerhet, funktionalitet och långsiktig hållbarhet. Byggnaden är ett skyddsobjekt, vilket har inneburit omfattande krav på konstruktion, installationer och projektgenomförande.

Byggnaden är certifierad enligt LEED Gold, en standard som Vectura använder i alla sina projekt.

–I projektet har vi haft möjlighet att arbeta brett med energiprestanda, vattenanvändning, inomhusklimat och materialval för att nå LEED Gold-nivån, säger Karin Jönsson-Loo, Manager Project Development South på Vectura.

Bland åtgärderna finns snålspolande armaturer, vit takpapp för värmereflektion, sedumtak med biokol och materialval anpassade efter certifieringens krav. En central del är installationen av ventilationskanaler tillverkade av fossilfritt stål från SSAB. Detta är ett av de första projekten i världen där tekniken används i skarp driftmiljö. Användningen är ett resultat av god samverkan och ett bevis på mod att våga testa innovativa lösningar.

–I byggnaden finns totalt en kilometer klimatsmarta kanaler, framställda genom en process som eliminerar fossila CO<sub>2</sub>-utsläpp, fortsätter Karin Jönsson-Loo.

Projektet har även präglats av hög komplexitet till följd av flera kravställare och en verksamhet med särskilda krav på konstruktion och genomförande.

Monica Trolle, Director Real Estate & Facility Management på Saab, beskriver hur förståelsen för verksamhetens specifika behov har varit avgörande, liksom den kontinuerliga dialogen i samarbetet mellan Saab, Vectura och Skanska. Kombinationen av säkerhet, funktionalitet och höga miljöambitioner har krävt noggrant avvägda lösningar genom hela processen.

Som ett komplement till övriga resurseffektiva tekniska lösningar har byggnaden utformats för att hantera klimatrelaterade risker med hjälp av klimatriskanalyser. Analyserna möjliggör en tidig bedömning av framtida påverkan från till exempel ökade vattenmängder och extrema väderhändelser och bidrar till att anläggningen står stabilt inför framtiden.

För Saab är den hållbara och flexibla utformningen central. Anläggningen rymmer omkring 1 000 medarbetare och är anpassad för verksamhet med ovanligt komplexa och säkerhetskritiska behov.

–Huset ska fungera att verka i både i dag och en lång tid in i framtiden. Flexibiliteten har därför varit viktig för oss, säger Monica Trolle.

–Nu när fastigheten är i drift markerar den ett viktigt steg både för Saab och för Brunnshög. Med energieffektiva system, flexibla ytor och planering som tar höjd för klimatutmaningar har anläggningen alla förutsättningar att vara hållbar över tid, säger Karin Jönsson-Loo.







## Mångfald & välbefinnande

Vectura strävar efter att skapa inkluderande arbetsmiljöer där människor trivs och utvecklas. Vi ser mångfald och välbefinnande som grundläggande förutsättningar för långsiktig framgång och positiv samhällspåverkan. För oss är goda arbetsvillkor med rättvisa anställningsförhållanden, ansvarsfulla affärsrelationer genom hela leverantörskedjan, samt engagemang i lokalsamhället centrala områden för att främja social utveckling, stärka inkludering och åstadkomma positiva effekter i samhället. Våra hållbarhetsprinciper för styrning och ansvar beskrivs på sidan 24 och vår hållbarhetsstrategi, där mångfald och välbefinnande är en av tre grundstenar, hittar du på sidan 11.

- Den egna arbetskraften
- Arbetstagare i värdekedjan
- Konsumenter och slutanvändare





# Välbefinnande och lika möjligheter för alla

Hos oss strävar vi efter att varje medarbetare ska få möjlighet att växa och bidra till en hållbar framtid. Vår arbetsmiljö ska genomsyras av hälsa, trivsel och inkludering.

### Den egna arbetskraften

- **Negativ påverkan:** Risker relaterade till arbetsrelaterad stress och potentiella olyckor.
- **Positiv påverkan:** Förbättrad arbetsmiljö genom jämställdhetsinitiativ och regelbundna hälsokontroller.

### Strategi

Vi arbetar kontinuerligt för att åstadkomma en inkluderande och trygg arbetsmiljö där medarbetare kan trivas och utvecklas. Välbefinnande och lika möjligheter är grundpelare för långsiktigt hållbar utveckling. Genom att skapa en arbetsmiljö som främjar hälsa, inkludering och personlig utveckling bidrar vi inte enbart till våra medarbetares trivsel, utan även till innovationskraft och konkurrenskraft.

### Styrning

Vårt arbete för välbefinnande och lika möjligheter styrs av personalhandboken, uppförandekoden och hållbarhetspolicyn. Certifieringar som ISO 14001 och 9001 säkerställer att vi arbetar systematiskt med ständiga

förbättringar, arbetet stöds även av regelbundna medarbetarundersökningar och utbildningar. Styrelsen övervakar riktlinjerna, medan ledningsgruppen ansvarar för implementering och uppföljning.

### Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter

Vi gör flera insatser för att bidra till en arbetsmiljö som främjar både individens och organisationens utveckling. Uppförandekoden innehåller tydliga riktlinjer för arbetsmiljö, hälsa och inkludering.

Vi genomför utvärdering av arbetsmiljön varje kvartal genom medarbetarundersökningar och med årliga medarbetarsamtal som komplement, där allas synpunkter och utvecklingsbehov beaktas. Konkreta åtgärder för att stödja medarbetarnas hälsa och välbefinnande är friskvårdsbidrag och ergonomiskt utformade arbetsplatser.

Utöver de kvartalsvisa pulsmätningarna har företaget under 2025 infört en mer omfattande medarbetarundersökning. Resultatet visar ett starkt eNPS-värde om +35 samt ett samlat index för medarbetarindex på 77. Även om undersökningen inte är fullt jämförbar med tidigare år indikerar resultaten en positiv utveckling.

Syftet är att undersökningen, tillsammans med rapporten och tillhörande handlingsplaner, ska utgöra ett underlag för ett systematiskt och kontinuerligt förbättringsarbete av medarbetarupplevelsen.

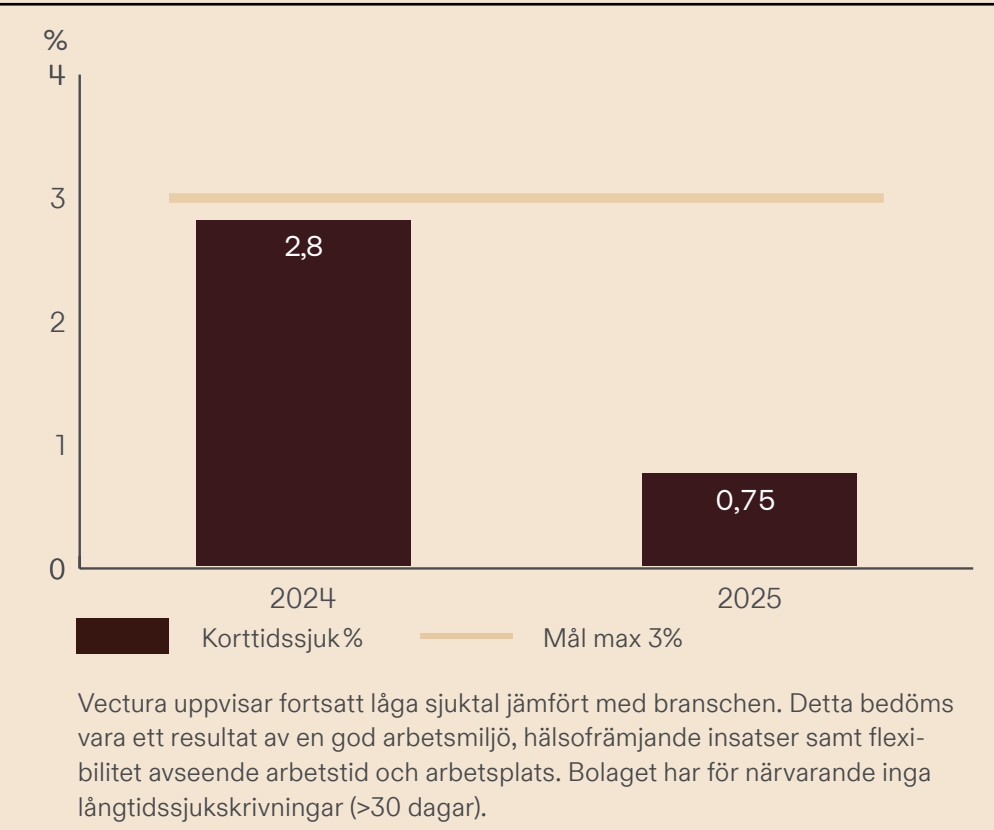
Exempel på åtgärder för att stödja medarbetarnas hälsa och välbefinnande är en förebyggande hälsoförsäkring, friskvårdsbidrag samt ergonomiskt utformade arbetsplatser.

För 2026 planeras ytterligare insatser inom arbetsmiljöområdet.

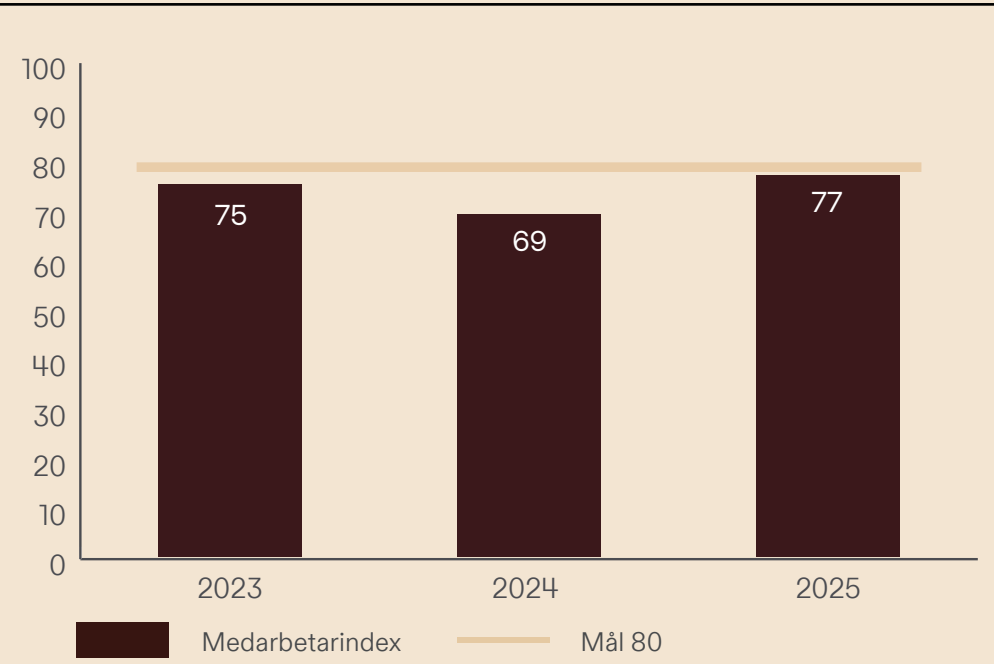
### Mätvärden och mål

- Maximalt 3 % sjukfrånvaro årligen.
- Medarbetarindex på minst 80.
- Minst 40/60 könsfördelning mellan kvinnor och män i ledningsgrupp och styrelse.

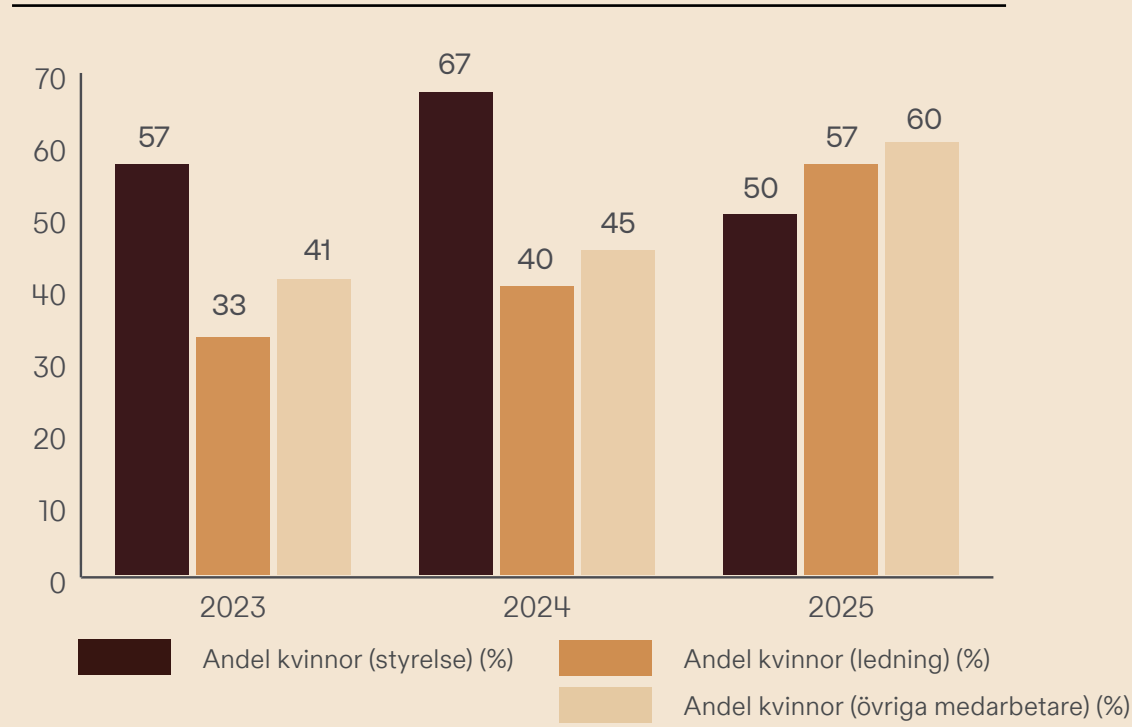
### Sjukfrånvaro



### Medarbetarindex



### Jämställdhet, per den 31.12.2025





# Likabehandling och goda arbetsvillkor

Rättvisa arbetsvillkor och social inkludering stärker både leverantörskedjan och lokalsamhällen, vilket är avgörande för hållbar utveckling.

### Arbetstagare i värdekedjan

- **Negativ påverkan:** Risker för arbetsrelaterade olyckor och hälsoproblem hos leverantörer.

### Konsumenter och slutanvändare

- **Negativ påverkan:** Risk för kvalitetsbrister och ekonomiska krav.
- **Positiv påverkan:** Ökad kund- och medarbetarnöjdhet, samt social inkludering genom samhällsprojekt.

### Strategi

Bygg- och fastighetsbranschen har stora utmaningar relaterade till arbetsvillkor, säkerhet och social inkludering. Vectura tar frågorna på största allvar och arbetar systematiskt och medvetet för att säkerställa rättvisa arbetsvillkor och lika behandling i hela verksamheten och leverantörskedjan. Genom hållbara och inkluderande projekt och initiativ strävar vi efter att stärka social hållbarhet som i förlängningen påverkar branschen och lokalsamhällen positivt.

### Styrning

Styrelsen övervakar riktlinjerna, medan ledningsgruppen ansvarar för policyramverket och implementering. Hållbarhetschef och ansvariga inköpare säkerställer genom tydlig projektledning att riktlinjerna omsätts i praktiken och följs upp. Certifieringar som ISO 14001 och 9001 är centrala för att driva kvalitetsförbättringar. Dessutom används WELL-certifieringar i utvalda projekt för att i ännu högre grad förbättra arbetsmiljö och välbefinnande för hyresgäster.

### Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter

Vår uppförandekod för leverantörer ser till att villkoren är rättvisa och standarderna för säkerhet höga. Vi hanterar risker i leverantörskedjan genom due diligence-procedureer och tillämpar gröna bilagor i hyresgästavtal för att tydligt koppla våra affärsrelationer till hållbarhetsmål. Under 2025 har vi implementerat de riktlinjer för riskbedömning av material från högriskregioner som infördes året innan.

Vi genomför även säkerhetsutbildningar som bidrar till ansvarsfulla affärsmetoder för leverantörer. Genom att skapa möjligheter till utbildning, arbete och social samhörighet driver vi dessutom sociala

hållbarhetsprojekt som bidrar till ökad inkludering och stärker lokalsamhällen.

Design för hälsa, välbefinnande, kunskapsutbyte och innovation är en integrerad del av alla nya projekt som vi tar oss an. Vi eftersträvar alltid miljöer som aktivt stödjer både fysisk och psykisk hälsa - kärnan i vår strategi för social hållbarhet. Vi arbetar även kontinuerligt med förvaltning och utveckling av våra communitys för att främja välmående och skapa inkluderande och tillgängliga miljöer.

### Mätvärden och mål

- Noll olyckor och allvarliga tillbud i och omkring våra byggen och fastigheter.
- Alla leverantörer ska följa vår uppförandekod.
- Vi begränsar till max två underentreprenörsled i byggprojekt och säkerställer full insyn i leverantörskedjan.
- Alla hyresavtal ska innehålla en grön bilaga.

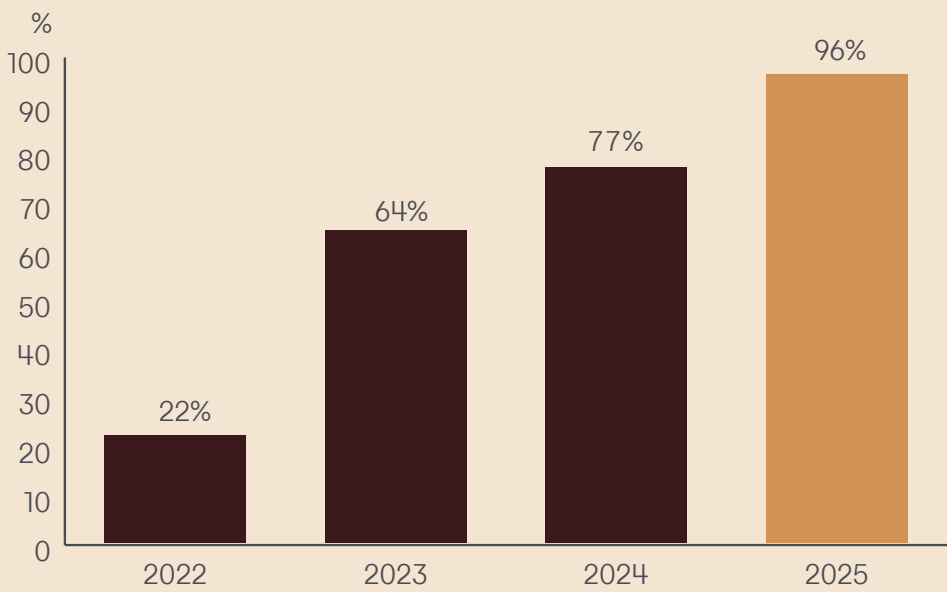
### Olyckor och allvarliga tillbud

| Summa samtliga projekt 2025 |      |
|-----------------------------|------|
| Olycksintensitet            | 19,1 |
| Allvarliga olyckor          | 0    |
| Mindre allvarliga olyckor   | 19,1 |
| Tillbudsintensitet          | 12,8 |
| Allvarliga tillbud          | 3,2  |
| Mindre allvarliga tillbud   | 9,5  |

Siffrorna visar hur många arbetsolyckor och tillbud som inträffar per 1 000 000 arbetade timmar inom Vecturas projektverksamhet och omfattar olyckor samt tillbud inom leverantörsledet på byggarbetsplatser. Vecturas definition av olyckor innefattar både olyckor med och utan frånvaro.

### Grön bilaga

Andel hyreskontrakt med signerad grön bilaga.







Lukas Skärvinge, Asset Manager, Vectura  
Britta Stenson, Director Life Science, Vectura

## På Forskaren vill alla ta trappan – men det är ingen slump

Forskaren är en plats där social hållbarhet är en central del av hyresgästernas arbetsvardag. Hagastadens nya landmärke är ett levande bevis på Vecturas strategi att alltid inkludera design för innovation, hälsa och välbefinnande.

Utgångspunkten är enkel: människor som mår bra, presterar bättre. Därför arbetar Forskaren aktivt med aktiviteter som sammanför människor. Forskaren används som en bred arena för samtal om ämnen som kan påverka i arbetslivet, som till exempel sömn, psykisk hälsa och neuropsykiatriska funktionsvariationer. Föreläsningarna hålls av både hyresgäster och externt inbjudna gästföreläsare.

Hyresgästerna bjuds även in till gemensamma träningspass, yogamorgnar och frukostaktiviteter som både förbättrar hälsan och gör det lättare att skapa nya kontakter över gränserna.

–Vi ska inte bara vara den bästa hyresvärden som ökar tillväxt och förmåga att bidra till svensk konkurrenskraft. Vi ska även verka för en välkomnande miljö där människor trivs, säger Lukas Skärvinge, Asset Manager på Forskaren.

Ett särskilt uppskattat samarrangemang under året var ett välgörenhetslopp som genomfördes tillsammans med Ung Cancer, kombinerat med en temavecka om hur cancer påverkar unga vuxna och deras närstående. Föreläsningar, insamling och aktiviteter skapade engagemang och eftertanke.

–Vi kombinerar kunskapsutbyte med aktiviteter som stärker människors välbefinnande – och alltid med en koppling till life science. Det vet vi är uppskattat, fortsätter Lukas Skärvinge.

Den sociala dimensionen förstärks av den fysiska miljön, som även den är utformad för välmående på arbetsplatsen. Byggnaden är Premium WELL-certifierad, vilket innebär att ambitionen är hög gällande att skapa en trivsamt miljö och att skapa förebyggande insatser som främjar välbefinnande. Ett exempel är den centralt placerade skulpturala spiraltrappan i Forskaren, som gör det naturligt att välja trappan framför hissen. Trappan har blivit en samlingspunkt där människor gärna uppehåller sig.

–Den 26 meter höga trappan är inte bara en arkitektonisk idé, den är en social plats i huset. Dessutom uppmuntrar den till rörelse. Alla vill gå i trappan och det finns en tydlig tanke bakom det, berättar Britta Stenson, Director Life Science på Vectura.

Forskaren visar hur social hållbarhet kan byggas in i både arkitektur och arbetssätt. Resultatet är en medveten miljö där innovationer får möjlighet att växa. Att byggnaden röstades fram till Årets Stockholmsbyggnad 2025 – av stockholmarna och på initiativ av Stockholms Stad – med motiveringen att den står för ett nytt offentligt rum som främjar kunskapsutbyte, bekräftar att de kvaliteter som uppskattas av hyresgästerna även märks i stadsbilden.

–Vi krokar arm med andra aktörer som vill att Hagastaden ska vara ett ledande kluster. Det finns en uttalad tydlig ambition att Hagastaden på sikt ska vara en av Europas fem ledande life science-kluster. För att lyckas måste vi arbeta tillsammans, avslutar Britta Stenson.







## Ansvar & transparens

Ansvar och transparens är centralt för att säkerställa att våra beslut, samarbeten och investeringar bedrivs på ett ansvarsfullt och strukturerat sätt. På Vectura innebär det att ha tydliga processer för styrning, regelefterlevnad och uppföljning som förutsättning för att agera konsekvent och fatta välgrundade beslut.

Genom att kombinera affärsmässighet med tydliga principer för etik och rapportering bidrar vi till en mer långsiktigt hållbar fastighetsbransch. Våra hållbarhetsprinciper för styrning och ansvar beskrivs mer utförligt på sidan 24 och vår övergripande hållbarhetsstrategi, där ansvar och transparens utgör en av tre grundstenar, hittar du på sidan 11.

● Ansvarsfullt företagande





# Så säkerställer vi ansvarsfullt agerande

Ett ansvarsfullt agerande börjar i vardagen – i hur vi arbetar tillsammans, leder andra och följer upp det vi har kommit överens om. Vecturas företagskultur bygger på tydliga värderingar, etiska riktlinjer och kontinuerlig dialog. Vi strävar efter att upprätthålla en arbetsmiljö där ansvarstagande, inkludering och långsiktighet är grunden för både intern utveckling och externa samarbeten.

## Ansvarsfullt företagande

- **Positiv påverkan:** Samarbetsinitiativ stärker företagskulturen, främjar innovation och förbättrar relationer med intressenter, inklusive hyresgäster och kommuner.
- **Risk:** Förlorat humankapital, låg produktivitet och svag företagskultur kan leda till finansiella och operationella kostnader.

## Strategi

Vi arbetar långsiktigt för att bygga en företagskultur som vilar på ansvar, respekt och professionellt ledarskap. Strategin är att tydliggöra förväntningar, ge rätt förutsättningar och kontinuerligt följa upp att vårt arbetssätt överensstämmer med våra värderingar. På så sätt skapar vi en kultur där alla – medarbetare såväl som samarbetspartners – bidrar till en hållbar, transparent och inkluderande organisation.

## Styrning

För att omsätta våra värderingar i praktiken krävs tydliga ramar och strukturer. Vecturas företagskultur stöds av styrande dokument som hållbarhetspolicy, uppförandekod, personalhandbok och värderingsramverk. Styrelsen ansvarar för att riktlinjerna är relevanta, medan ledningsgruppen ser till att de förankras i vardagen, bland annat genom utbildningar, chefsforum och ledarskapsprogram.

Vår styrning ska bidra till en arbetsmiljö där medarbetare känner sig trygga, inkluderade och delaktiga och där våra värderingar People First, Step by Step och Better Together är framträdande i det dagliga arbetet.

## Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter

Ett etiskt agerande är grundläggande för att bygga tillit, internt som externt. Vår uppförandekod tydliggör förväntningar på medarbetare och leverantörer och kompletteras av en personalhandbok med riktlinjer för arbetsmiljö och inkludering. Alla medarbetare genomgår årligen en utbildning i uppförandekoden.

Vi genomför regelbundna medarbetarundersökningar och medarbetardialoger för att fånga upp förbättringsområden och stärka en inkluderande och ansvarstagande kultur. Ledningsgruppen har ett särskilt ansvar att stödja chefer i sitt ledarskap genom strukturerade forum och utvecklingsinsatser.

För att bidra till social hållbarhet i ett bredare perspektiv samarbetar vi även med kommuner och branschorganisationer i frågor som rör arbetsliv, inkludering och lokalsamhällesutveckling.

## Mätvärden och mål

- Årlig uppföljning av företagskulturen genom interna utvärderingar.
- Årlig utbildning för alla medarbetare i uppförandekod och värderingar.





# Ansvar genom hela värdekedjan

Ett ansvarsfullt agerande genom hela värdekedjan kräver tydliga principer, transparens och konsekvent uppföljning. På Vectura ställer vi krav på etik, regelefterlevnad och affärsbeteende, inom såväl vår egen organisation som i samarbeten med leverantörer. Genom styrning, policyer och kontinuerliga kontroller arbetar vi för att säkerställa att våra värderingar återspeglas i praktiken.

### Ansvarsfullt företagande

- **Negativ påverkan:** Oegentligheter bland bygg- och fastighetsbranschens aktörer och leverantörer.
- **Risk:** Korruption, politiskt engagemang och leverantörers bristande regelefterlevnad.

### Strategi

Vi arbetar för att säkerställa affärsansvar genom tydliga riktlinjer, uppförandekod och löpande kontroll i både den egna verksamheten och i samarbeten. Fokus ligger på att förebygga oegentligheter och säkerställa att våra värderingar efterlevs – från leverantörsrelationer till interna beslut. Policyramverket, tillsammans med konkreta åtgärder för uppföljning och rapportering, utgör grunden för ett långsiktigt och tillitsfullt arbetssätt.

### Styrning

Vectura har två uppförandekoder – en för medarbetare och en för leverantörer – som tydliggör krav på etik, ansvar och regelefterlevnad. Båda förbjuder all form av korruption och mutor. Uppförandekoderna beslutas av styrelsen, som även ansvarar för att de är relevanta och uppdaterade.

Ledningsgruppen ansvarar för att policyramverket, inklusive uppförandekoderna, implementeras i verksamheten. Ramverket omfattar områden som affärsetik,

hållbarhet, ekonomi, arbetslivsfrågor, leverantörsansvar och visselblåsarskydd.

Riktlinjerna integreras i praktiken genom utbildningar, arbetsmiljöstrategier och vår GRC-process, där efterlevnad och risker följs upp kontinuerligt.

**Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter**

För att minska risken för oegentligheter och säkerställa affärsetik i praktiken genomför vi löpande kontroller, interna utbildningar och årliga bekräftelser av uppförandekoderna. Vi har även en visselblåsarfunktion, som är tillgänglig för både medarbetare och externa parter, och som möjliggör anonym rapportering av misstänkta oegentligheter.

I leverantörsledet genomför vi regelbundna riskbedömningar och revisioner av leverantörskontrakt och ekonomiska transaktioner för att identifiera potentiella oegentligheter. Särskild uppmärksamhet riktas mot tillståndsansökningar och inköp av material till storskaliga projekt.

Alla leverantörer med ett kontraktsvärde över 1 MSEK ska signera vår uppförandekod för leverantörer. Vi arbetar nära våra entreprenörer och tillämpar ett maximalt djup om två UE-led för att behålla kontroll och transparens. Regelbundna leverantörsrevisioner och uppföljningar genomförs för att säkerställa efterlevnad.

Vi genomför även platskontroller i samtliga projekt som en del av vår operativa uppföljning.

Som en del av vårt arbete för att integrera hållbarhet i affärsrelationer har vi infört krav på att alla hyresavtal från och med 2025 ska innehålla en grön bilaga. På sidan 21 redovisas andelen hyresavtal som omfattas.

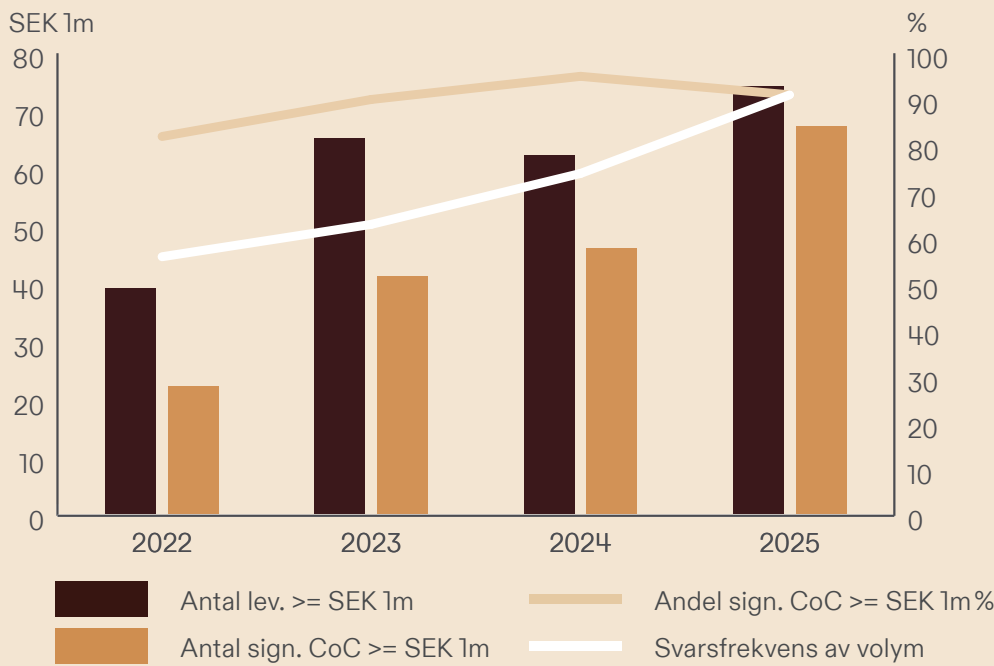
Genom vårt arbetssätt stärker vi affärsetiken i hela värdekedjan och säkerställer att våra samarbeten bygger på gemensamma principer. Vi ser fortsatt utveckling av kontrollfunktioner och riskhantering som en viktig del i att bygga ett hållbart och långsiktigt ansvarstagande, både i vår egen verksamhet och i våra affärsrelationer.

### Mätvärden och mål

- Alla leverantörer ska följa vår uppförandekod.
- Alla hyresavtal ska innehålla en grön bilaga.
- Årliga riskbedömningar av samtliga projekt med hög risk för korruption.
- Inga domar och böter för korruption och mutbrott.
- Kontinuerliga förbättringar av policyer och interna processer baserat på analyser och erfarenheter från branschen.

### Uppförandekod (CoC) leverantörer

Grafen visar att en allt högre del av våra totala utgifter de senaste åren täcks av vår uppförandekod. Leverantörer över 1 MSEK ska signera Vecturas uppförandekod och agera ansvarstagande inom alla hållbarhetsaspekter.



| Kategori                                    | 2024 | 2025 | Enhet |
|---------------------------------------------|------|------|-------|
| Domar och böter för korruption och mutbrott | 0    | 0    | Antal |





Patrik Lamberth, VP Project Development, Vectura

## Engagemang – vårt säkraste arbetsmiljöskydd

På Vectura är arbetsmiljö och säkerhet ett långsiktigt ansvar som följer varje projekt från första skiss till förvaltning. Som byggherre är vi närvarande i arbetet, ställer tydliga krav och följer upp systematiskt - alltid med målet att alla som kliver in på en byggarbetsplats också ska komma hem säkert igen. En tydlig struktur och ett genuint engagemang är avgörande framgångsfaktorer.

Vecturas arbetsmiljöarbete grundas i en kombination av tydliga processer och nära entreprenörsarbete. Redan i projekteringen utses Bas-P (byggarbetsmiljösamordnare för planering och projektering) med ansvar för arbetsmiljöfrågorna. Tillsammans med entreprenören genomförs även riskworkshoppar där potentiella risker identifieras och bryts ner i konkreta åtgärder. Alla aktuella risker hanteras och åtgärdas under projektet i takt med att förutsättningarna förändras.

När byggfasen tar vid ansvarar entreprenören för arbetsmiljön på arbetsplatsen, men som byggherre har Vectura alltid det yttersta ansvaret.

–Vi följer upp arbetet på byggmöten och deltar ofta i veckovisa skyddsronder för att säkerställa att rätt rutiner, kompetens och skyddsutrustning finns på plats, säger Patrik Lamberth, VP Project Development på Vectura och fortsätter:

–Vi som beställare kan aldrig förlita oss enbart på system och krav. Det är engagemanget, att visa att vi verkligen bryr oss och prioriterar frågan, som gör skillnad.

Totalentreprenörerna håller löpande morgonmöten där dagens arbete och risker går igenom. Det bidrar till en säkerhetskultur där alla, oavsett arbetsgivare, känner ansvar. För att ytterligare stärka kunskap och medvetenhet genomför Vectura årliga säkerhetspushar - halvdagsutbildningar som lyfter aktuella frågor och skapar gemensam förståelse för risker och förebyggande åtgärder. Som medlem i organisationen Håll Nollan tar vi del av branschens senaste rön och säkerhetsutbildningar.

–Alla på arbetsplatsen måste förstå att det aldrig är värt att ta en risk för att spara tid eller pengar. Inga pengar i världen väger upp en skada, varken för individen eller projektet, säger Patrik Lamberth.

Ett framgångsrikt säkerhetsarbete handlar även om att våga säga stopp och inte acceptera genvägar. Genom ordning och reda, ansvarstagande och närvaro tryggas inte enbart säkerheten på byggarbetsplatserna - utan även en socialt hållbar och transparent värdekedja.

–Det går alltid att optimera och bli bättre. Därför är det viktigt är att vi fortsätter utvecklas, utbildar oss och för en levande dialog med våra samarbetspartners. Det är så vi gör vårt yttersta för att säkerställa att alla kommer hem till sina nära och kära, säger Patrik Lamberth.







"Det är i vardagens beslut, i våra projekt och i samarbetet med partners och leverantörer, som våra ambitioner omsätts i faktisk påverkan."

Jessica Borssén,  
Head of Sustainability, Vectura

## Från ambition till faktisk påverkan 2025

2025 har varit ett år då vi har fortsatt utveckla strukturen i Vecturas hållbarhetsarbete, med tydligt fokus på att integrera våra mål i fler delar av verksamheten. Kraven på fastighetsbranschen ökar, inte minst genom nya regelverk från EU. Ett exempel är det nya energiprestandadirektivet (EPBD), som innebär skärpta krav på energi och utsläpp. Vi måste ligga steget före i planering och genomförande, stärkt av vårt långsiktiga perspektiv som ställer höga krav på ett systematiskt arbetssätt.

Under året har vi därför fördjupat och strukturerat vårt hållbarhetsarbete ytterligare för att säkerställa att hållbarhet inte hanteras som en separat fråga, utan är integrerad i affärsbeslut, projektutveckling, upphandling och förvaltning. Det är i vardagens beslut, i våra projekt och i samarbetet med partners och leverantörer, som våra ambitioner omsätts i faktisk påverkan.

I våra innovationsmiljöer ser vi hur klimatfrågor, resurshantering och samhällsnytta möts i praktiken. Genom att utveckla gröna och sociala ekosystem skapar vi

miljöer med utgångspunkt i att verksamheter ska samverka, dela kunskap och utveckla idéer tillsammans. Varje gång nya aktörer väljer att etablera sig i våra kluster är det ett kvitto på att våra fastigheter möjliggör mer än funktionella ytor.

Året har även inneburit ett fortsatt arbete för att skapa inkluderande, trygga och tillgängliga miljöer – både för hyresgäster och besökare. Internt har vi upprätthållit en låg sjukfrånvaro, fortsatt utveckla vårt arbete med jämställd representation och genomfört medarbetarundersökningar med goda resultat. Parallellt har vi även fortsatt utveckla vårt arbetssätt inom upphandling och leverantörsansvar, med fokus på tydlighet i kravställning och styrning genom policyramverket.

Ett stort fokus under året har även varit att utveckla mer strukturerade processer för hur biologisk mångfald kan integreras i projekt och förvaltning på ett långsiktigt sätt som går att följa upp. Området har fått ökad betydelse – kraven på att mäta, följa upp och minska påverkan på naturen blir allt viktigare på både nationell och europeisk nivå. Det kommer att krävas gemensamma insatser av hela branschen för bevarandet av biologisk mångfald.

Vecturas ambition som en långsiktig och ansvarsfull aktör är att bidra till lösningar som håller över tid, både för miljön och för människorna som rör sig i och runt våra fastigheter. Vi är ödmjuka inför det som ligger framför oss. Kraven ökar, liksom förväntningarna – men även möjligheterna.

Stockholm, 31 mars 2026

Jessica Borssén,  
Head of Sustainability, Vectura



## \* Noter





# Om hållbarhetsrapporten

Vecturas hållbarhetsarbete summeras årligen i en hållbarhetsrapport som publiceras på vectura.se senast i april. Rapporten innehåller en genomgång av Vecturas hållbarhetsarbete, strategi och värdekedja på sidorna 8–11, samt risker och riskhantering på sida 30. Årets hållbarhetsrapport har hämtat intryck från EU:s direktiv om bolagens hållbarhetsrapportering (CSRD) och den europeiska standarden för hållbarhetsredovisning (ESRS), men är inte avsedd att vara en CSRD-anpassad rapport.

Som en del av vårt kontinuerliga hållbarhetsarbete fortsätter vi att utveckla våra processer och verktyg för att vara en förebild i fastighetsbranschen. Vår hållbarhetspolicy, finanspolicy och hållbarhetshandbok beskriver i detalj hur vi integrerar hållbarhetsarbetet i verksamheten. Den övergripande ambitionen är att öka transparensen och göra det möjligt att systematiskt följa upp våra mål.

Hållbarhetsrapporten omfattar Vecturas helägda dotterbolag inom koncernen. Bolag där Vectura har ett väsentligt inflytande men saknar operationell kontroll, däribland Steptura, inkluderas inte i rapportens organisatoriska avgränsning. Bidrag från dessa bolag redovisas i förekommande fall i Scope 3, proportionellt utifrån Vecturas ägarandel. Intressebolag utan operationell kontroll ingår således inte i redovisningen av energi- och utsläppsdata i Scope 1 och 2. Denna rapport omfattar kalenderåret 2025.

Vectura är stolt undertecknare av FN:s Global Compact genom Communication of Progress (COP) och följer dess tio principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption. Principerna ligger som grund för våra interna styrdokument och strategiska prioriteringar och stärker vår ambition att integrera hållbarhet i alla delar av verksamheten.

Hållbarhetsrapporten belyser Vecturas väsentliga påverkan, risker och möjligheter, samt beskriver hur varje område hanteras genom mål och åtgärder. Även våra framsteg inom minskad klimatpåverkan, mångfald och etiska affärsmetoder tas upp i rapporten.

Vectura följer Greenhouse Gas Protocol (GHG) för att säkerställa noggrann och transparent rapportering av CO<sub>2</sub>e-utsläpp. Dessutom granskas utvalda hållbarhetsnyckeltal årligen av en extern part (limited assurance), såsom de kopplade till hållbarhetslänkade lån.

Genom vårt hållbarhetsarbete vill vi skapa långsiktigt värde för våra intressenter och samtidigt bidra till en hållbar framtid inom hela bygg- och fastighetsbranschen. Rapporten är en reflektion av vårt engagemang för ansvarsfullt företagande och strategiska initiativ som driver viktig förändring i branschen.

| Allmänna upplysningar                                                                                                    | Sida                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Allmän grund för utarbetandet av hållbarhetsförklaringarna                                                               | 29                           |
| Upplysningar med avseende på särskilda omständigheter                                                                    | 29                           |
| Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll                                                                       | 30, 31                       |
| Information som lämnas till och hållbarhetsfrågor som behandlas av företagets förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan | 30, 31                       |
| Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem                                                        | 30                           |
| Förklaring om tillbörlig aktsamhet                                                                                       | 21, 32                       |
| Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering                                                           | 30                           |
| Strategi, affärsmodell och värdekedja                                                                                    | 8-11                         |
| Intressenters intressen och synpunkter                                                                                   | 32                           |
| Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell                     | 10, 14, 16, 20, 21, 24, 25   |
| Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter                | 33                           |
| Upplysningar inspirerade av ESRS-standarder som omfattas av företagets hållbarhetsförklaring                             | 14-16, 20, 21, 24, 25, 33-40 |



# Hållbarhetsstyrning

Vecturas hållbarhetsstyrning är baserad på vårt policyramverk som styrs av en tydlig rollfördelning och ansvar på alla nivåer inom bolaget. Styrelsen är ytterst ansvarig för att fastställa och godkänna alla policyer. Styrelsen behandlar och beslutar om hållbarhetsfrågor vid minst tre tillfällen varje år.

Vd har det övergripande ansvaret för att säkerställa att policyerna implementeras i verksamheten och integreras i strategiska beslut och daglig verksamhet. Varje enskild policy har en respektive ansvarig person sett till implementering och uppföljning (se sidan 31). Hållbarhet är en integrerad del av Vecturas medarbetarmål och påverkar även bonusprogram.

Hållbarhetsstyrningen omfattar regelbunden uppföljning, där hållbarhetschefen har en central roll i att driva det operativa arbetet och säkerställa att hållbarhetsmålen uppnås. Minst halvårsvisa uppdateringar görs direkt

till ledningsgruppen. Uppdateringarna baseras dels på den halvårsvisa ISO-revision som görs löpande för att följa upp pågående arbete och identifiera förbättringsområden, dels på den årliga uppdateringen av DMA utifrån intressentdialoger.

En viktig del av hållbarhetsstyrningen är vårt ramverk för Governance, Risk & Compliance (GRC). Ledningsgruppen ansvarar för efterlevnad av ramverket. Arbetet inkluderar årliga riskbedömningar då potentiella negativa effekter på hållbarhet identifieras och åtgärdas. GRC-processen integrerar även intressentdialoger och dubbel väsentlighetsanalys som en del av det systematiska hållbarhetsarbetet.

”Vecturas hållbarhetsstyrning är baserad på vårt policyramverk som styrs av en tydlig rollfördelning och ansvar på alla nivåer inom bolaget.”





# Policyer och styrdokument

Vecturas policyer och styrdokument utgör grunden för vårt systematiska hållbarhetsarbete och är indelade i tre nivåer: policyer, instruktioner och handböcker. Policyer fastställer övergripande principer och mål för verksamheten, medan instruktioner och handböcker beskriver specifika processer och ansvarsområden. Sammantaget säkerställer dokumenten att hållbarhet, etik och riskhantering är integrerade i Vecturas strategi och dagliga verksamhet.

Vecturas hållbarhetspolicy som definierar mål och strategier är en central del av arbetet. Även uppförandekoder för medarbetare och leverantörer ställer tydliga krav på etik och regelefterlevnad, vilket ger oss ett helhetsperspektiv för en ansvarsfull företagskultur.

Vecturas styrning stöds av GRC-processen som säkerställer att identifierade risker omvandlas till konkreta åtgärder. Policyramverket uppdateras årligen av ledningsgruppen och godkänns av styrelsen för att säkerställa en transparent och effektiv styrning för att stärka bolagets långsiktiga värdeskapande.

| Policy/Styrdokument            | Godkännande | Ansvarig | Omfattning                                          |
|--------------------------------|-------------|----------|-----------------------------------------------------|
| Policyramverk                  | Styrelse    | Ledning  | Övergripande struktur för policyer och styrning.    |
| Finanspolicy                   | Styrelse    | Ledning  | Ekonomisk hållbarhet och riskhantering.             |
| Hållbarhetspolicy              | Styrelse    | Ledning  | Integrering av hållbarhet i projekt och verksamhet. |
| Informationssäkerhetspolicy    | Styrelse    | Ledning  | Datasäkerhet och informationshantering.             |
| Uppförandekod för medarbetare  | Styrelse    | Ledning  | Etik och arbetsrätt.                                |
| Uppförandekod för leverantörer | Styrelse    | Ledning  | Etik och hållbarhet i leverantörsled.               |
| Redovisnings- och momshandbok  | Ledning     | Ledning  | Finansiella processer och efterlevnad.              |
| GRC-ramverk                    | Ledning     | Ledning  | Integrering av hållbarhet, etik och riskhantering.  |
| Hållbarhetshandbok             | Ledning     | Ledning  | Operativ vägledning för hållbarhetsarbete.          |
| Medarbetarhandbok              | Ledning     | Ledning  | Medarbetarvillkor och arbetsmiljö.                  |
| Förvaltningshandbok            | Ledning     | Ledning  | Operativ vägledning för förvaltningsarbete.         |
| Uppdragsplan projekt           | Ledning     | Ledning  | Operativ vägledning för projektgenomförande.        |



# Intressentdialoger

Vectura har en aktiv dialog med sina viktigaste intressenter via olika kanaler, som en viktig del av hållbarhetsarbetet. Genom regelbunden kommunikation säkerställer vi att relevanta frågor adresseras och att verksamheten utvecklas kontinuerligt. Dialogen ger en djupare förståelse för omvärldens förväntningar och värdefulla insikter för strategiskt beslutsfattande.

Som en del av vår årliga väsentlighetsanalys och risk-bedömning integreras insikter från intressentdialogerna i bolagets strategi och affärsmodell. Dialoger med hyresgäster och leverantörer har som en direkt följd lett till ökade krav på gröna hyresavtal och en förstärkt uppförandekod för leverantörer. Prioriteringar rapporteras regelbundet till ledningsgruppen och styrelsen för att säkerställa en tydlig koppling mellan affärsstrategi och hållbarhetsmål.

Återkoppling från intressenter är även en viktig del av vår due diligence-process, där vi identifierar och hanterar potentiella risker och möjligheter inom hållbarhetsarbetet. Insikterna används för att utveckla och förbättra våra policyer och styrdokument inom ramen för vårt GRC-system (Governance, Risk & Compliance) som även är centralt för våra ISO-certifieringar.

Under 2025 har Vectura implementerat flera förbättringar till följd av intressentdialoger. Exempel är ökad användning av hållbara material och energieffektiva lösningar i byggprojekt, förstärkta insatser för biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Andra exempel är vidare sociala hållbarhetsinitiativ för att stärka arbetsmiljö och medarbetartrivsel, intensifierade utifrån identifierade behov och förbättrade rutiner.

Dialogen är en pågående process som bidrar till att Vectura kan möta och överträffa förväntningarna från sina viktigaste intressenter, samtidigt som vi stärker vårt långsiktiga hållbarhets- och affärsresultat.

| Intressentgrupp          | Engagemangsmetoder                                                                                                                                      | Syfte                                                                                             |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Medarbetare              | Medarbetarundersökningar, utvecklingssamtal och arbetsplatsmöten.                                                                                       | Säkerställa trivsel, hälsa och engagemang.                                                        |
| Leverantörer             | Avtal och löpande arbete, workshops om hållbarhet, erfarenhetsåterföringsmöten, leverantörsgranskningar, avtal med uppförandekod och regelbundna möten. | Säkerställa etiska och hållbara affärsmetoder.                                                    |
| Kunder och hyresgäster   | Kundundersökningar, samarbetsmöten och gröna hyresavtal.                                                                                                | Stärka kundrelationer och förbättra tjänsteutbudet.                                               |
| Ägare och finansiärer    | Rapporteringsmöten, kvartalsrapporter, hållbarhetsrapporter, årliga revisioner, ytterligare möten och deltagande i finansiärers seminarier.             | Uppfylla krav på transparens och hållbarhet, förbereda på kommande krav och delta i utvecklingen. |
| Bransch-organisationer   | Aktivt deltagande i nätverk som Swedish Green Building Council, Fastighetsägarnas hållbarhetsråd och klimatledarskapsgruppen på CMB.                    | Bidra till branschutveckling och policyutveckling, bevaka utveckling och hantera nya krav.        |
| Myndigheter och samhälle | Regelbunden dialog och bidrag till samhällsprojekt.                                                                                                     | Säkerställa regelefterlevnad och stärka samhällsrelationer.                                       |



# Dubbel väsentlighetsanalys

Vectura genomför årligen en översyn av sin väsentlighetsanalys i syfte att säkerställa att tidigare identifierade hållbarhetsfrågor fortsatt är relevanta och prioriterade för verksamheten. 2025 års översyn bygger vidare på tidigare processer och följer principen om dubbel väsentlighet, som är en bedömning av både vår påverkan på omvärlden och omvärldens potentiella finansiella påverkan på verksamheten.

Analysen utgår från både interna och externa perspektiv och används som grund för strategiska prioriteringar, riskhantering och rapportering. Här beskrivs den process som genomfördes 2023 för att identifiera väsentliga områden. I översynen 2025 bekräftades att de tidigare identifierade områdena fortsatt är väsentliga för Vectura.

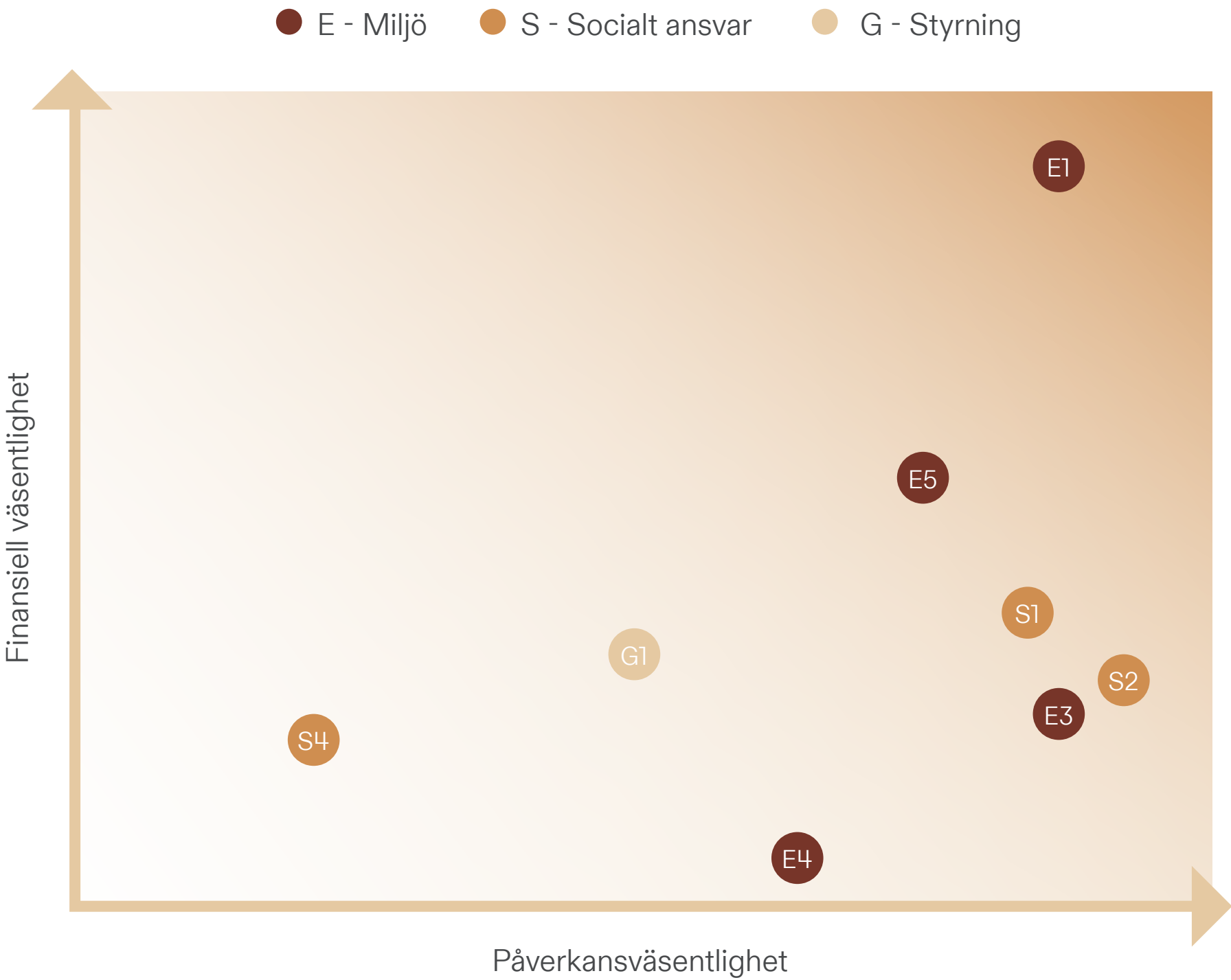
### Processen 2023 genomfördes enligt följande steg:

- A. Framtagande av bruttolista. En omfattande lista med ämnen och frågor kopplade till miljö, sociala faktorer och bolagsstyrning togs fram. Arbetet inkluderade insikter från tidigare analyser, branschspecifika riktlinjer och internationella standarder som ESRS och GRI.

B. Inledande bedömning. En första bedömning av påverkan, risker och möjligheter genomfördes. Arbetet omfattade en analys av varje ämnes relevans baserat på omfattning, allvarlighetsgrad och potential att påverka vår affärsstrategi.
- C. Intern validering. Resultaten validerades tillsammans med interna nyckelintressenter, inklusive hållbarhetsteamet, ledningsgruppen och sakkunniga inom relevanta områden. Syftet var att säkerställa att analysen adresserar både strategiska och operativa prioriteringar.

D. Extern validering. Utvalda externa intressenter, som kunder, leverantörer och branschorganisationer, engagerades i processen för att säkerställa att analysen reflekterar externa prioriteringar och samhällsförväntningar.

E. Godkännande. Den slutliga analysen granskades och godkändes av koncernledningen och styrelsen. Arbetet inkluderade en genomgång av identifierade ämnen och prioriteringar, samt beslut om strategiska åtgärder.



- E1 Klimatförändringar

E3 Vattenresurser

E4 Biologisk mångfald och ekosystem

E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi
- S1 Den egna arbetskraften

S2 Arbetstagare i värdekedjan

S4 Konsumenter och slutanvändare

G1 Ansvarsfullt företagande



# Rapportering enligt EU:s taxonomi

EU:s taxonomiförordning utgör en viktig del i vårt arbete med att styra investeringar mot en mer hållbar riktning. Genom taxonomin identifieras investeringar som stödjer miljömässig hållbarhet, vilket säkerställer gemensamma riktlinjer för de investeringar som med rätta kan betecknas som “gröna”. EU:s taxonomi är ett viktigt verktyg för att uppnå netto klimatneutralitet inom EU till år 2050, i linje med Parisavtalets ambitioner.

En verksamhet kan endast kategoriseras som miljö-mässigt hållbar om den väsentligt bidrar till åtminstone ett av EU-taxonomin sex definierade miljömål, inte motverkar något av dessa mål och upprätthåller utvalda sociala minimumskyddsåtgärder.

Dessa miljömål inkluderar:

- 1. Begränsning av klimatförändringar
- 2. Anpassning till klimatförändringar
- 3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser
- 4. Övergång till cirkulär ekonomi
- 5. Förebyggande och begränsning av föroreningar
- 6. Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem.

Vectura har en långsiktig målsättning om 100% linjering av taxonomiförenligt bestånd. Under 2025 gjorde vi fortsatta framsteg mot utfallet:

| Taxonomiförenlig        | 2024 | 2025 |
|-------------------------|------|------|
| Omsättning              | 83%  | 91%  |
| Kapitalutgifter (CapEx) | 60%  | 52%  |
| Driftsutgifter (OpEx)   | 66%  | 61%  |

Taxonomiförenlig omsättning

Under 2025 var 91 procent av Vecturas totala omsättning aktiviteter som var förenliga med EU:s taxonomi. Denna siffra inkluderar intäkter från våra fastigheter som tillhör de högst rankade 15 procenten avseende premiärenergital, samt de som har energideklarationer med klassificering A. Vi har även genom en oberoende extern part genomfört en omfattande klimatriskbedömning för samtliga fastigheter. Bedömningen baserades på noggranna analyser av potentiella klimatrisker, anpassade efter varje fastighets geografiska läge och framtagna klimatscenarier av FN:s klimatpanel. Från dessa insikter har vi sedan utvecklat och implementerat målinriktade handlingsplaner.

Taxonomiförenliga kapitalutgifter

För 2025 var 52 procent av Vecturas kapitalutgifter i enlighet med taxonomin. Taxonomilinjerad CapEx kan variera från år till år då linjering normalt verifieras vid färdigställande. Utfallet påverkas därför av projektens

storlek sett till kapitalutgifter och hur många projekt som färdigställs under året. En betydande del av dessa utgifter kommer från uppförande av nya byggnader, följt av renoveringar och förvärv. Dessa taxonomiförenliga kapitalutgifter består av investeringar som direkt relaterar till projekt som möter de tekniska granskningskriterierna för taxonomin. Varje projekt har utvärderats av externa specialister som även har implementerat åtgärder för att vara förenligt med EU:s taxonomi.

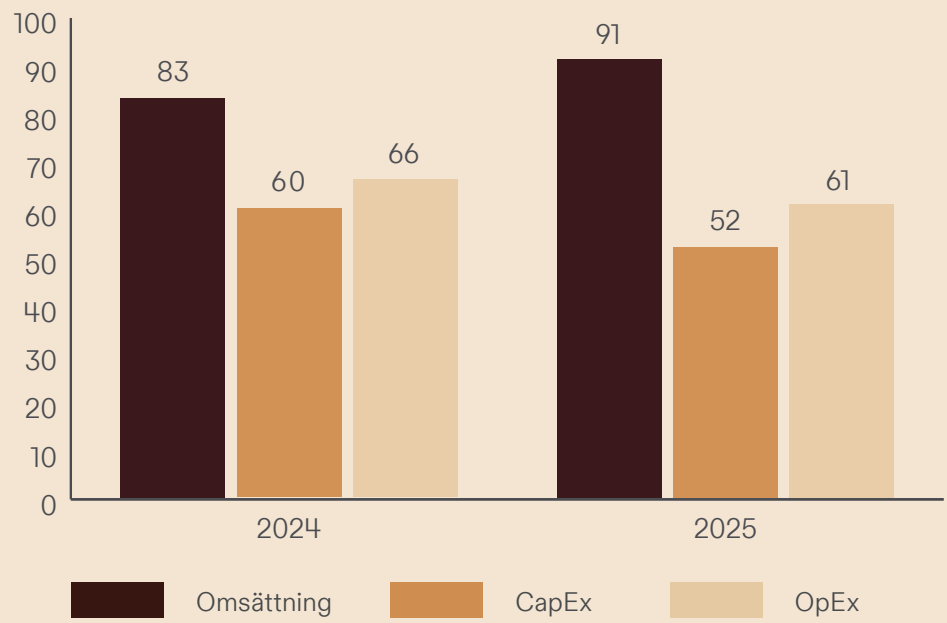
Taxonomiförenliga driftsutgifter

Taxonomiförenliga driftsutgifter stod för 61 procent av Vecturas totala driftsutgifter under 2025. Samtliga var kopplade till förvärv och ägande av byggnader. De huvudsakliga driftsutgifterna för Vectura består av mindre renoveringar.

Alla Vecturas taxonomiförenliga aktiviteter hör till klimatmålet Begränsning av klimatförändringar (CCM). Det är inom detta område vår verksamhet har störst påverkan, och därför också där vårt hållbarhetsarbete gör mest nytta. Det innebär att vi har goda möjligheter att fortsätta öka andelen verksamhet som uppfyller EU-taxonomin krav.

”EU:s taxonomiförordning utgör en viktig del i vårt arbete med att styra investeringar mot en mer hållbar riktning.”

Taxonomi





[illegible]



| Taxonomi CapEx                                                                                         |                                                                                                                                           |                  |                                   | Substantial Contribution Criteria |                               |              |               |                      |                                  | DNSH criteria ('Does Not Significantly Harm') |                                |            |                |                       |                   | Minimum Safeguards<br>(17) | Proportion of Taxonomy-aligned (A.1.) or -eligible (A.2.) CapEx, year N-1 (18) | Category (enabling activity) (19) | Category (transitional activity) (20) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------|---------------|----------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------|------------|----------------|-----------------------|-------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Economic activities (1)                                                                                | Codes (2)                                                                                                                                 | CapEx (3)        | Proportion of Turnover year N (4) | Climate Change Mitigation (5)     | Climate Change Adaptation (6) | Water (7)    | Pollution (8) | Circular Economy (9) | Biodiversity and ecosystems (10) | Climate Change Mitigation (11)                | Climate Change Adaptation (12) | Water (13) | Pollution (14) | Circular Economy (15) | Biodiversity (16) |                            |                                                                                |                                   |                                       |
|                                                                                                        |                                                                                                                                           | SEK              | %                                 | Y ; N ; N/EL                      | Y ; N ; N/EL                  | Y ; N ; N/EL | Y ; N ; N/EL  | Y ; N ; N/EL         | Y ; N ; N/EL                     | Y/N                                           | Y/N                            | Y/N        | Y/N            | Y/N                   | Y/N               | Y/N                        | %                                                                              | E                                 | T                                     |
| A. TAXONOMY-ELIGIBLE ACTIVITIES                                                                        |                                                                                                                                           |                  |                                   |                                   |                               |              |               |                      |                                  |                                               |                                |            |                |                       |                   |                            |                                                                                |                                   |                                       |
| A.1. Environmentally sustainable activities (Taxonomy-aligned)                                         |                                                                                                                                           |                  |                                   |                                   |                               |              |               |                      |                                  |                                               |                                |            |                |                       |                   |                            |                                                                                |                                   |                                       |
| 7.3.                                                                                                   | Installation, maintenance and repair of energy efficiency equipment                                                                       | CCM 7.3, CCA 7.3 | 350 000                           | 0.03%                             | Y                             | N            | N/EL          | N/EL                 | N/EL                             | Y                                             | Y                              | Y          | Y              | Y                     | Y                 | Y                          |                                                                                | E                                 |                                       |
| 7.5.                                                                                                   | Installation, maintenance and repair of instruments and devices for measuring, regulation and controlling energy performance of buildings | CCM 7.5, CCA 7.5 | 500 000                           | 0.04%                             | Y                             | N            | N/EL          | N/EL                 | N/EL                             | Y                                             | Y                              | Y          | Y              | Y                     | Y                 | Y                          |                                                                                | E                                 |                                       |
| 7.7.                                                                                                   | Acquisition and ownership of buildings                                                                                                    | CCM 7.7, CCA 7.7 | 602 702 000                       | 52.31%                            | Y                             | N            | N/EL          | N/EL                 | N/EL                             | Y                                             | Y                              | Y          | Y              | Y                     | Y                 | Y                          |                                                                                |                                   |                                       |
|                                                                                                        | CapEx of environmentally sustainable activities (Taxonomy-aligned) (A.1)                                                                  |                  | 603 552 000                       | 52.39%                            | 52.39%                        | 0.00%        | 0.00%         | 0.00%                | 0.00%                            | Y                                             | Y                              | Y          | Y              | Y                     | Y                 | Y                          |                                                                                |                                   |                                       |
|                                                                                                        | Of which enabling                                                                                                                         |                  | 850 000                           | 0.07%                             | 0.07%                         | 0.00%        | 0.00%         | 0.00%                | 0.00%                            | Y                                             | Y                              | Y          | Y              | Y                     | Y                 | Y                          |                                                                                | E                                 |                                       |
|                                                                                                        | Of which transitional                                                                                                                     |                  | 0                                 | 0.00%                             | 0.00%                         |              |               |                      |                                  | Y                                             | Y                              | Y          | Y              | Y                     | Y                 | Y                          |                                                                                |                                   | T                                     |
| A.2 Taxonomy-Eligible but not environmentally sustainable activities (not Taxonomy-aligned activities) |                                                                                                                                           |                  |                                   |                                   |                               |              |               |                      |                                  |                                               |                                |            |                |                       |                   |                            |                                                                                |                                   |                                       |
|                                                                                                        |                                                                                                                                           |                  |                                   | EL : N/EL                         | EL : N/EL                     | EL : N/EL    | EL : N/EL     | EL : N/EL            | EL : N/EL                        |                                               |                                |            |                |                       |                   |                            |                                                                                |                                   |                                       |
| 7.7.                                                                                                   | Acquisition and ownership of buildings                                                                                                    | CCM 7.7, CCA 7.7 | 506 238 000                       | 43.94%                            | EL                            | EL           | N/EL          | N/EL                 | N/EL                             |                                               |                                |            |                |                       |                   |                            |                                                                                |                                   |                                       |
|                                                                                                        | CapEx of Taxonomy-eligible but not environmentally sustainable activities (not Taxonomy-aligned activities (A.2)                          |                  | 506 238 000                       | 43.94%                            |                               |              |               |                      |                                  |                                               |                                |            |                |                       |                   |                            |                                                                                |                                   |                                       |
|                                                                                                        | CapEx of Taxonomy-eligible activities (A.1+A.2)                                                                                           |                  | 1 109 790 000                     | 96.33%                            |                               |              |               |                      |                                  |                                               |                                |            |                |                       |                   |                            |                                                                                |                                   |                                       |
| B. TAXONOMY-NON-ELIGIBLE ACTIVITIES                                                                    |                                                                                                                                           |                  |                                   |                                   |                               |              |               |                      |                                  |                                               |                                |            |                |                       |                   |                            |                                                                                |                                   |                                       |
|                                                                                                        | CapEx of Taxonomy-non-eligible activities                                                                                                 |                  | 42 332 000                        | 3.67%                             |                               |              |               |                      |                                  |                                               |                                |            |                |                       |                   |                            |                                                                                |                                   |                                       |
|                                                                                                        | Total (A+B)                                                                                                                               |                  | 1 152 122 000                     | 100.00%                           |                               |              |               |                      |                                  |                                               |                                |            |                |                       |                   |                            |                                                                                |                                   |                                       |

As a conservative approach, activities which can contribute both to climate change mitigation and climate change adaptation but which do not have any adaptation financials allocated to them are marked with N for the climate change adaptation objective. This conservative approach follows the Comission Notice on the interpretation of certain legal provisions of the Disclosures Delegated Act under Article 8 of EU Taxonomy Regulation on the reporting of eligible economic activities and assets (2022/C 385/01) which states that activities contributing to adaptation and are not enabling should only count CapEx and OpEx associated with climate change adaptation measures as eligible (and potentially aligned).



| Taxonomi OpEx                                                                                          |                                                                                                                  |                  |                                   | Substantial Contribution Criteria |                               |              |               |                      |                                  | DNSH criteria ('Does Not Significantly Harm') |                                |            |                |                       |                   | Minimum Safeguards<br>(17) | Proportion of Taxonomy-aligned (A.1.) or -eligible (A.2.) OpEx, year N-1 (18) | Category (enabling activity) (19) | Category (transitional activity) (20) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------|---------------|----------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------|------------|----------------|-----------------------|-------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Economic activities (1)                                                                                | Codes (2)                                                                                                        | CapEx (3)        | Proportion of Turnover year N (4) | Climate Change Mitigation (5)     | Climate Change Adaptation (6) | Water (7)    | Pollution (8) | Circular Economy (9) | Biodiversity and ecosystems (10) | Climate Change Mitigation (11)                | Climate Change Adaptation (12) | Water (13) | Pollution (14) | Circular Economy (15) | Biodiversity (16) |                            |                                                                               |                                   |                                       |
|                                                                                                        |                                                                                                                  | SEK              | %                                 | Y ; N ; N/EL                      | Y ; N ; N/EL                  | Y ; N ; N/EL | Y ; N ; N/EL  | Y ; N ; N/EL         | Y ; N ; N/EL                     | Y/N                                           | Y/N                            | Y/N        | Y/N            | Y/N                   | Y/N               | Y/N                        | %                                                                             | E                                 | T                                     |
| A. TAXONOMY-ELIGIBLE ACTIVITIES                                                                        |                                                                                                                  |                  |                                   |                                   |                               |              |               |                      |                                  |                                               |                                |            |                |                       |                   |                            |                                                                               |                                   |                                       |
| A.1. Environmentally sustainable activities (Taxonomy-aligned)                                         |                                                                                                                  |                  |                                   |                                   |                               |              |               |                      |                                  |                                               |                                |            |                |                       |                   |                            |                                                                               |                                   |                                       |
| 7.7.                                                                                                   | Acquisition and ownership of buildings                                                                           | CCM 7.7, CCA 7.7 | 3 847 000                         | 60.68%                            | Y                             | N            | N/EL          | N/EL                 | N/EL                             | Y                                             | Y                              | Y          | Y              | Y                     | Y                 | Y                          |                                                                               |                                   |                                       |
|                                                                                                        | OpEx of environmentally sustainable activities (Taxonomy-aligned) (A.1)                                          |                  | 3 847 000                         | 60.68%                            | 60.68%                        | 0.00%        | 0.00%         | 0.00%                | 0.00%                            | Y                                             | Y                              | Y          | Y              | Y                     | Y                 | Y                          |                                                                               |                                   |                                       |
|                                                                                                        | Of which enabling                                                                                                |                  | 0                                 | 0.00%                             | 0.00%                         | 0.00%        | 0.00%         | 0.00%                | 0.00%                            | Y                                             | Y                              | Y          | Y              | Y                     | Y                 | Y                          |                                                                               | E                                 |                                       |
|                                                                                                        | Of which transitional                                                                                            |                  | 0                                 | 0.00%                             | 0.00%                         |              |               |                      |                                  | Y                                             | Y                              | Y          | Y              | Y                     | Y                 | Y                          |                                                                               |                                   | T                                     |
| A.2 Taxonomy-Eligible but not environmentally sustainable activities (not Taxonomy-aligned activities) |                                                                                                                  |                  |                                   |                                   |                               |              |               |                      |                                  |                                               |                                |            |                |                       |                   |                            |                                                                               |                                   |                                       |
|                                                                                                        |                                                                                                                  |                  |                                   | EL : N/EL                         | EL : N/EL                     | EL : N/EL    | EL : N/EL     | EL : N/EL            | EL : N/EL                        |                                               |                                |            |                |                       |                   |                            |                                                                               |                                   |                                       |
| 7.7.                                                                                                   | Acquisition and ownership of buildings                                                                           | CCM 7.7, CCA 7.7 | 2 493 000                         | 39.32%                            | EL                            | EL           | N/EL          | N/EL                 | N/EL                             |                                               |                                |            |                |                       |                   |                            |                                                                               |                                   |                                       |
|                                                                                                        | OpEx of Taxonomy-eligible but not environmentally sustainable activities (not Taxonomy-aligned activities) (A.2) |                  | 2 493 000                         | 39.32%                            |                               |              |               |                      |                                  |                                               |                                |            |                |                       |                   |                            |                                                                               |                                   |                                       |
|                                                                                                        | OpEx of Taxonomy-eligible activities (A.1+A.2)                                                                   |                  | 6 340 000                         | 100.00%                           |                               |              |               |                      |                                  |                                               |                                |            |                |                       |                   |                            |                                                                               |                                   |                                       |
| B. TAXONOMY-NON-ELIGIBLE ACTIVITIES                                                                    |                                                                                                                  |                  |                                   |                                   |                               |              |               |                      |                                  |                                               |                                |            |                |                       |                   |                            |                                                                               |                                   |                                       |
|                                                                                                        | OpEx of Taxonomy-non-eligible activities                                                                         |                  | 0                                 | 0.00%                             |                               |              |               |                      |                                  |                                               |                                |            |                |                       |                   |                            |                                                                               |                                   |                                       |
|                                                                                                        | Total (A+B)                                                                                                      |                  | 6 340 000                         | 100.00%                           |                               |              |               |                      |                                  |                                               |                                |            |                |                       |                   |                            |                                                                               |                                   |                                       |

As a conservative approach, activities which can contribute both to climate change mitigation and climate change adaptation but which do not have any adaptation financials allocated to them are marked with N for the climate change adaptation objective. This conservative approach follows the Comission Notice on the interpretation of certain legal provisions of the Disclosures Delegated Act under Article 8 of EU Taxonomy Regulation on the reporting of eligible economic activities and assets (2022/C 385/01) which states that activities contributing to adaptation and are not enabling should only count CapEx and OpEx associated with climate change adaptation measures as eligible (and potentially aligned).



Omfattning samt förenlighet EU-taxonomin för samtliga miljömål

| Andel av omsättningen / total omsättning |                             |                               |
|------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
|                                          | Taxonomiförenlighet per mål | Mål som omfattas av taxonomin |
| CCM                                      | 90,66%                      | 99,83%                        |
| CCA                                      | 0,00%                       | 0,00%                         |
| WTR                                      | 0,00%                       | 0,00%                         |
| CE                                       | 0,00%                       | 0,00%                         |
| PPC                                      | 0,00%                       | 0,00%                         |
| BIO                                      | 0,00%                       | 0,00%                         |

| Andel av kapitalutgifter / totala kapitalutgifter |                             |                               |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
|                                                   | Taxonomiförenlighet per mål | Mål som omfattas av taxonomin |
| CCM                                               | 52,39%                      | 96,33%                        |
| CCA                                               | 0,00%                       | 0,00%                         |
| WTR                                               | 0,00%                       | 0,00%                         |
| CE                                                | 0,00%                       | 0,00%                         |
| PPC                                               | 0,00%                       | 0,00%                         |
| BIO                                               | 0,00%                       | 0,00%                         |

| Andel driftsutgifter / totala driftsutgifter |                             |                               |
|----------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
|                                              | Taxonomiförenlighet per mål | Mål som omfattas av taxonomin |
| CCM                                          | 60,68%                      | 100,00%                       |
| CCA                                          | 0,00%                       | 0,00%                         |
| WTR                                          | 0,00%                       | 0,00%                         |
| CE                                           | 0,00%                       | 0,00%                         |
| PPC                                          | 0,00%                       | 0,00%                         |
| BIO                                          | 0,00%                       | 0,00%                         |

Förkortningar av EU-taxonomins mål 1–6 enligt EU:s standard. Vectura redovisar enbart mot mål 1 Begränsning av klimatförändringar (CCM).

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

| Rad                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |     |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Kärnenergirelaterade verksamheter |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |     |
| 1                                 | Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergi processer med minimalt avfall från bränslecykeln.                                                                                     | Nej |
| 2                                 | Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, samt för säkerhetsuppgraderingar av dessa med hjälp av bästa tillgängliga teknik. | Nej |
| 3                                 | Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppgraderingar av dessa.                                       | Nej |
| Fossilgasrelaterade verksamheter  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |     |
| 4                                 | Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.                                                                                                                                                        | Nej |
| 5                                 | Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.                                                                                                                              | Nej |
| 6                                 | Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av värme produktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen.                                                                                                                                  | Nej |



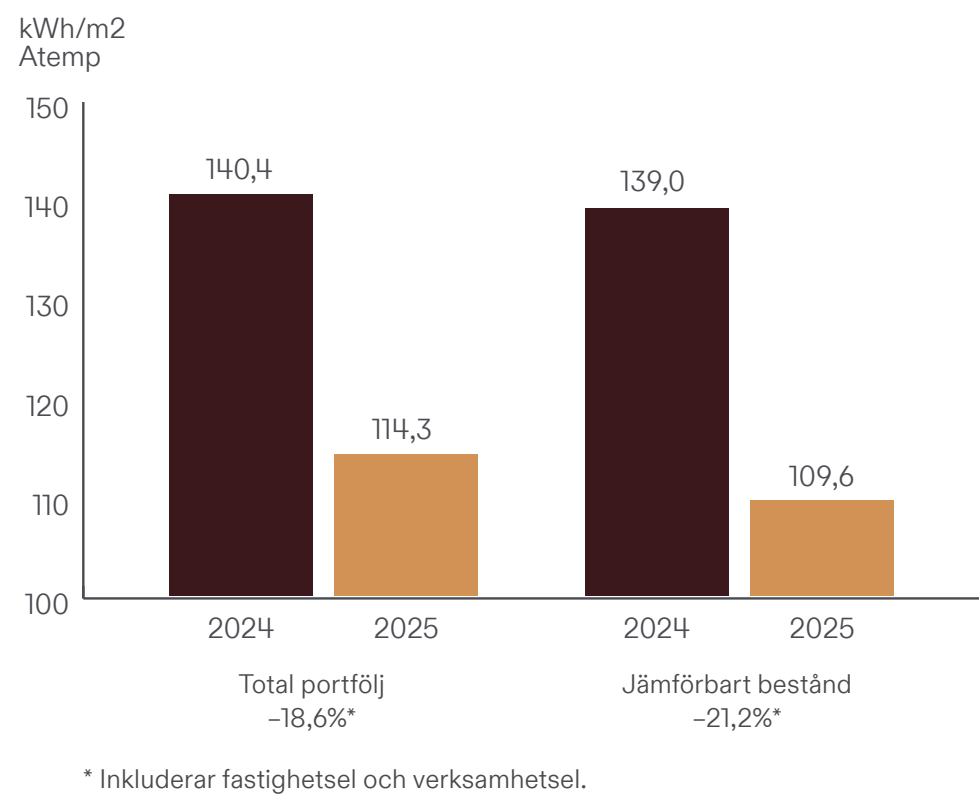
GHG-rapport

| Scope                                             | Underkategori                                                                                           | Källa emissionsfaktor                                             | Klimatpåverkan<br>[t CO <sub>2</sub> e] (market based) | Klimatpåverkan<br>[t CO <sub>2</sub> e] (location based) |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Scope 1                                           |                                                                                                         |                                                                   |                                                        |                                                          |
|                                                   | Köpta Energibränslen                                                                                    | Leverantör                                                        | 0,4                                                    |                                                          |
| Summa Scope 1                                     |                                                                                                         |                                                                   | 0,4                                                    |                                                          |
| Scope 2                                           |                                                                                                         |                                                                   | Market based                                           | Location based                                           |
|                                                   | Inköpt energi                                                                                           | EPD Vattenfall samt energiföretagen                               | 101,3                                                  | 140,4                                                    |
| Summa Scope 2                                     |                                                                                                         |                                                                   | 101,3                                                  | 140,4                                                    |
| Scope 3                                           |                                                                                                         |                                                                   |                                                        |                                                          |
| Kategori 1. Inköpta varor och tjänster            | Driftnära underhåll, reparationer, mindre renoveringar, rivning samt entreprenörs- och konsulttjänster. | Spend-based från LCA, egen verksamhet och Upphandlingsmyndigheten | 100,8                                                  |                                                          |
| Kategori 2. Kapitalvaror                          | Nyproduktion                                                                                            | LCA utförda av Plant an Idea                                      | 4 642,0                                                |                                                          |
|                                                   | ROT (värdehöjande)                                                                                      | Spend-based från LCA, egen verksamhet och Upphandlingsmyndigheten | 171,8                                                  |                                                          |
| Kategori 3. Bränsle- och energirelaterade utsläpp | Uppströms utsläpp från inköpt el, värme och kyla.                                                       | Energiföretagen                                                   | 77,8                                                   |                                                          |
| Kategori 6. Tjänsteresor                          | Utsläpp från medarbetares tjänsteresor (flyg, tåg, hotell etc.)                                         | Faktorer från anlitad resebyrå                                    | 54,4                                                   |                                                          |
| Kategori 7. Pendlingsresor                        | Utsläpp från medarbetares resor till och från arbetet                                                   | Schabloner från Naturvårdsverket                                  | 14,3                                                   |                                                          |
| Kategori 11. Användning av sålda produkter        | Operativa livstidsutsläpp från avyttrade fastigheter, redovisade vid försäljningstillfället.            | Bedömda framtida emissionsfaktorer för energianvändning i drift   | 337,9                                                  |                                                          |
| Kategori 13. Uthyrda tillgångar                   | Hyresgästernas elanvändning                                                                             | Svensk elmix                                                      | 54,4                                                   |                                                          |
| Kategori 15. Investeringar                        | Utsläpp från investeringsportföljens fastigheter och projekt.                                           | Investeringsobjektens Scope-data.                                 | 5 470,9                                                |                                                          |
|                                                   |                                                                                                         |                                                                   | Market based                                           | Location based                                           |
| Summa scope 1 och 2                               |                                                                                                         |                                                                   | 101,7                                                  | 140,8                                                    |
| Summa scope 3                                     |                                                                                                         |                                                                   | 10924,3                                                |                                                          |
| Summa scope 1, 2 och 3                            |                                                                                                         |                                                                   | 11 026,0                                               | 11 065,1                                                 |



# Rapportering av hållbarhetslänkade nyckeltal

Reduktionstakt energiintensitet (kWh/m2)



Energiintensiteten inom våra förvaltade fastigheter minskade 18,6% i jämförelse med föregående år. I jämförbart bestånd, justerat för köp och försäljningar, var minskningen 21,2%. Förbättringen drivs av genomförda energiåtgärder i några av de största fastigheterna i jämförbart bestånd. I Gustavsberg har stora satsningar gjorts med investering i bergvärmeanläggning med frikyla som successivt tar över kylbehovet, utbyggnad av solcellsanläggning samt ny styranläggning för

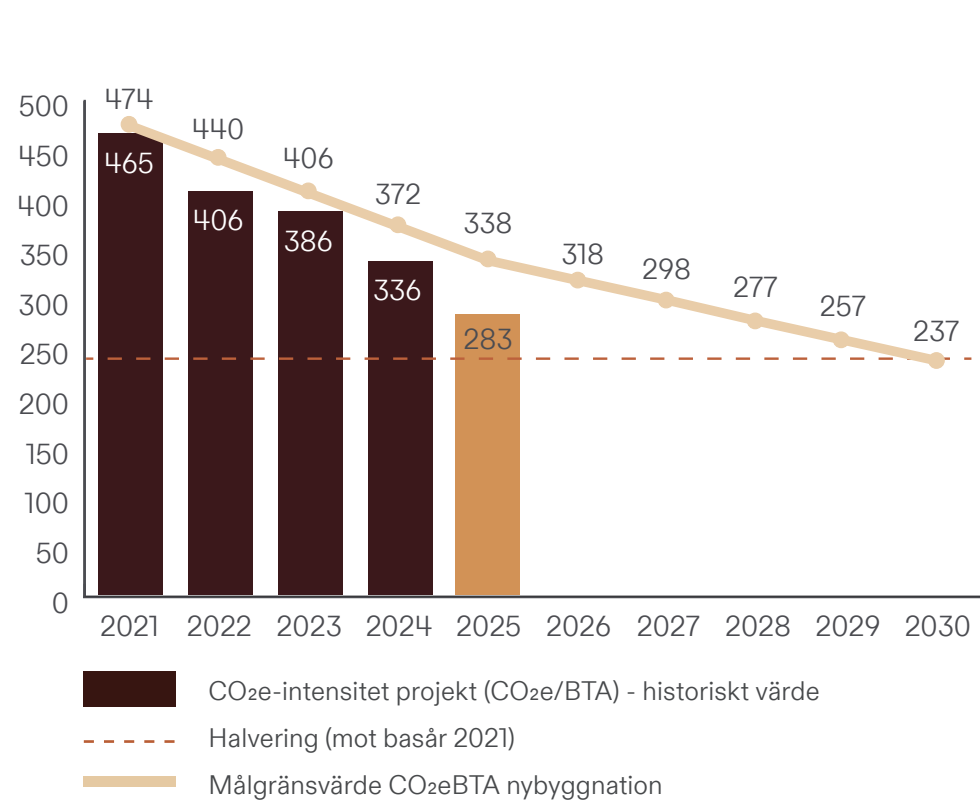
energioptimering av samtliga system. Därtill har renoveringsarbeten och optimeringsinsatser genomförts i övriga större fastigheter.

Energianvändning i förvaltningsportfölj består av Fastighets- och Hyresgästenergi per Atemp (om inte Atemp finns används LOA). Köpt energi innefattar därmed både Fastighets- och Hyresgästenergi (samtliga energislag, d.v.s. el, fjärrvärme, fjärrkyla etc.). Redovisad data innefattar samtliga helägda fastigheter samt procentuellt motsvarande andel för delägda fastigheter.

Definition kWh/m2: Totala kWh konsumerade i fastigheterna dividerat med antal kvadratmeter uppvärmd yta mätt i kvadratmeter.

Samtliga energivärden utgår från normalårskorrigerade värden för att ge jämförbara nyckeltal över tid. Normalårskorrigerad med baslast fungerar på så sätt att man innan själva korrigeringen för varje månad plockar bort den del av förbrukningen som inte anses påverkad av väder, så kallad baslast. Den väderberoende delen korrigeras sedan efter verkliga graddagar mot de normala graddagarna. Därefter läggs baslast tillbaka och detta resulterar i total normalårskorrigerad förbrukning\*.

Reduktionsplan CO2e-intensitet projekt (CO2e/BTA)



Under året har ett antal projekt närmast sig slutskede samt färdigställts. Årets CO2e-intensitet uppvisar en minskning på 15.8% och faller inom gränsvärden.

Eftersom Vecturas beräkningsmodell grundar sig i en ”spend-based approach” leder detta till att CO2e-intensiteten inom vår projektportfölj tenderar att stiga i linje med att projektkostnader uppstår. Detta då beräknade CO2e för respektive projekt periodiseras i linje med kostnadsfördelningen över tid. Prognostiserad CO2e-intensitet fördelas linjärt över projektens förväntade livslängd.

För delägda projekt presenteras CO2e-intensitet i procentuellt motsvarande andel över tid i relation till nedlagda kostnader.

Beräkningar för respektive projekt har gjorts via ett LCA-verktyg, Plant.se. BIM-modell, kostnadskalkyl eller materialsammanställning har importerats till verktyget, där objekt har tolkats till vikter och volymer av generiska material. Vid rapportering av mer komplext sammansatta byggdelar (t. ex. elcentraler, armaturer, hiss) har kvalificerade uppskattningar eller kalkyluppgifter använts. Vid användning av kalkyluppgifter har ett påslag för spill tagits med. Vid osäkerhet har det mindre gynnsamma alternativet angetts, för att inte återge en överdrivet positiv bild.

Avgränsningar för CO2e utsläpp: Hela byggnaden (1-8 enligt SBEFs1 byggdeltabell)

Byggprocess: Livscykelkedan A1-A5 (enl. EN2 15978)

BTA: Bruttototalyta

Omfattning: Samtliga nybyggnationer

\*Källa: Mestro Energi.



# Revisorns rapport över översiktlig granskning av Vecturas rapportering av hållbarhetslänkade nyckeltal

Till Vectura Fastigheter AB,  
organisationsnummer 556903-0587

## Slutsats

Vi har fått i uppdrag av Vectura Fastigheter AB (”Vectura”) att översiktligt granska Vecturas rapportering av hållbarhetslänkade nyckeltal (”rapporteringen”) för år 2025 som framgår i Vecturas hållbarhetsrapport på sidan 40.

Grundat på vår granskning som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att rapporteringen för år 2025 inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de angivna kriterierna som presenteras i Vecturas hållbarhetsrapport.

## Grund för slutsats

Vi har utfört granskningen enligt ISAE 3000 (omarbetad) *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vår slutsats.

## Företagsledningens ansvar

Det är Vecturas företagsledning som har ansvaret för att upprätta rapporteringen i enlighet med tillämpliga kriterier för de hållbarhetslänkade nyckeltalen, vilka framgår på sidan 40 i Vecturas hållbarhetsrapport och utgörs av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en rapportering som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

## Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om rapporteringen på grundval av vår granskning. Granskningen har utförts enligt ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför våra granskningsåtgärder för att uppnå begränsad säkerhet att rapporteringen är upprättad i enlighet med de under avsnittet Företagsledningens ansvar angivna kriterierna.

De granskningsåtgärder som har utförts för att inhämta bevis är mer begränsade än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet och den säkerhet som har uppnåtts är därför lägre än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet. Det innebär att det inte är möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att Vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som

skulle kunna ha blivit identifierade om ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet utförts.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Vectura enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta underlag till rapporteringen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur företagsledningens upprättar rapporteringen i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att uttala en slutsats om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av rapporteringen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder.

Våra granskningsåtgärder inkluderade, men var inte begränsade till följande:

- Genom förfrågningar erhålla en allmän förståelse för den interna kontrollmiljön, rapporteringsprocesserna, och informationssystemen som är relevanta för upprättandet av informationen i rapporteringen
- Genomföra förfrågningar till relevant personal och analytiska granskningsåtgärder avseende rapporteringen
- Utföra substansgranskningsåtgärder baserat på stickprov på rapporteringen
- Utvärdera huruvida rapporteringen överensstämmer med de angivna kriterierna som presenteras i Vecturas hållbarhetsrapport

Stockholm, datum enligt digital signering

Deloitte AB

Anneli Pihl  
Auktoriserad revisor





Vectura Fastigheter AB  
Riddargatan 10, 114 35 Stockholm  
Telefon: 010 122 17 16  
[www.vectura.se](http://www.vectura.se)

Kontakt:  
Jessica Borssén, Head of Sustainability  
[jessica.borssen@vectura.se](mailto:jessica.borssen@vectura.se)