

REPORTING ESG

**WE ARE BLUE
BUT WE THINK IN GREEN**



Indice

LETTERA DEL CEO	2
BLUESPACE.....	3
DICHIARAZIONE DELLA MISSIONE	4
STRATEGIA ESG	5
OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ	5
STAKEHOLDER.....	9
MATERIALITÀ	10
GOVERNANCE ESG.....	12
AGGIORNAMENTO A LIVELLO AMBIENTALE	13
ENERGIA.....	13
ACQUA.....	17
RIFIUTI.....	17
CONSUMO SOSTENIBILE	18
APPROVVIGIONAMENTO SOSTENIBILE	19
STRATEGIA ZERO EMISSIONI NETTE DI CARBONIO (NZC)	19
RISPARMIO DI CARBONIO INCORPORATO	21
CERTIFICAZIONI	22
AGGIORNAMENTO A LIVELLO SOCIALE	23
IL NOSTRO TEAM	23
I NOSTRI CLIENTI.....	28
LE NOSTRE COMUNITÀ.....	29
I NOSTRI FORNITORI	29
AGGIORNAMENTO A LIVELLO DI GOVERNANCE	30
CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	30
POLITICHE RELATIVE ALLA GOVERNANCE.....	31
PRIVACY DEI CLIENTI E SICUREZZA DEI DATI.....	31
INIZIATIVE ESG 2025	32

Lettera del CEO

Cari stakeholder,

Bluespace è perfettamente consapevole del crescente impatto del cambiamento climatico e della necessità di una risposta decisa, che fissi non soltanto obiettivi ambiziosi di efficienza energetica e riduzione delle emissioni, ma ottenga anche risultati concreti e duraturi. Analogamente, l'attuale instabilità geopolitica, come la guerra in Ucraina e la crisi a Gaza e in Medio Oriente, ha evidenziato la vulnerabilità dei sistemi energetici globali e l'esigenza di ridurre le dipendenze strategiche attraverso modelli operativi più sostenibili.

La sostenibilità è da tempo una componente integrante della visione e dell'identità aziendale di Bluespace. La nostra strategia ESG si riallaccia direttamente agli obiettivi aziendali ed è concepita per generare valore a lungo termine per tutti gli stakeholder, cioè azionisti, clienti, dipendenti, fornitori, comunità locali, e per l'ambiente.

In qualità di Chief Executive Officer, mi impegno a fondo - insieme all'intero Management Team - nello sviluppo e nell'implementazione continua della nostra roadmap ESG. A tal fine, abbiamo istituito un quadro di governance strutturato, che comprende un Green Committee interfunzionale incaricato di attuare il nostro programma ESG e individuare nuove aree di progresso. Il comitato opera sotto la diretta supervisione del nostro Executive Committee, garantendo che le considerazioni ambientali e sociali rimangano al centro del nostro processo decisionale strategico.

Per tutto il 2023 e il 2024, i nostri impegni ESG sono stati sistematicamente integrati nella pianificazione aziendale e nelle attività operative. Ecco le pietre miliari del 2024:

- L'installazione di pannelli solari in 52 delle nostre 94 strutture operative, coprendo praticamente tutti i siti in cui l'installazione è realizzabile tecnicamente e generando oltre 2,0 milioni di kWh di energia rinnovabile.
- La graduale installazione di stazioni di ricarica per veicoli elettrici in un numero crescente di centri, soprattutto nei siti di nuova costruzione, con accesso gratuito per i nostri dipendenti.
- Il consolidamento dei nostri sforzi interni in materia di riciclaggio, che ha portato al recupero di oltre 145 tonnellate di carta durante il periodo di riferimento.
- L'adozione di pratiche di consumo responsabile in tutte le nostre attività, tra cui l'uso di carta riciclata, la promozione di soluzioni di eco-mobilità e la riduzione del consumo di acqua ed energia nei nostri uffici.
- L'implementazione di iniziative che coinvolgono la comunità e i dipendenti, concepite per promuovere l'inclusione, il benessere e la responsabilità sociale in tutta la nostra rete.

La performance costante nell'ambito dei principali indicatori ambientali e sociali ci ha permesso di mantenere l'accesso al Green Financing al fine di sostenere la nostra strategia di crescita, un importante riconoscimento dei risultati coerenti ottenuti sui KPI relativi all'efficienza energetica e allo sviluppo dei dipendenti.

In Bluespace consideriamo la sostenibilità non un'iniziativa marginale, ma un elemento che definisce la nostra identità e la cultura aziendale. Guardando al futuro, continuiamo a impegnarci a fondo nell'aumentare la nostra resilienza climatica, nel perseguire i nostri obiettivi di Net Zero Carbon e nell'ampliare l'impatto positivo sulle comunità in cui operiamo.

Affrontiamo queste sfide con fiducia e determinazione, certi che i nostri sforzi collettivi e i valori condivisi ci permetteranno di offrire un contributo significativo a un futuro più sostenibile. Continueremo a promuovere una cultura radicata nell'integrità, nella responsabilità, nel rispetto e nella fiducia, una cultura che resista attraverso le generazioni.

Grazie per l'interesse costante dimostrato nelle performance e nei progressi in ambito ESG.

Cordiali saluti,

David Raya

Chief Executive Officer

Bluespace

Azienda leader del mercato spagnolo del self-storage, è stata fondata nel 2002 e, dal 2014, appartiene al Fremont Group, società di investimenti della famiglia Bechtel di San Francisco.

Nell'ultimo decennio, Bluespace ha registrato una forte crescita, passando da 21 centri nel 2014 a 104 alla fine del 2024, con l'obiettivo di raggiungere quota 185 entro il 2030. Lungo il percorso, il nostro EBITDA ha riportato un tasso di crescita annuo composto del 17% circa. Attualmente operiamo in Spagna (Madrid, Barcellona, Bilbao, Valencia e Siviglia), Portogallo (Lisbona) e Francia (Parigi); nel 2023, abbiamo aggiunto l'Italia (Milano), il mercato più recente. Ricerchiamo costantemente opportunità di crescita nei mercati consueti e in quelli nuovi che riteniamo interessanti, al fine di diventare un leader paneuropeo nel self-storage. Possediamo 92 centri dei 104 che costituiscono il nostro portafoglio (88%) e collaboriamo con operatori terzi in molti mercati secondari non ancora raggiunti.

Il nostro portafoglio è attualmente ubicato per quasi due terzi a Madrid e Barcellona, mentre la maggior parte della pipeline di espansione futura è situata nei mercati secondari e all'estero.

Distribuzione del portafoglio a fine 2024



Dichiarazione della missione

La nostra missione

La nostra missione è fornire ai **clienti** servizi di self-storage di altissimo livello attraverso assistenza personalizzata, alta qualità edilizia e trasporti eccellenti. L'obiettivo è avvalersi della tecnologia necessaria in modo sostenibile e con particolare attenzione all'ambiente.

Intendiamo cioè garantire ai **nostri dipendenti** un ambiente di lavoro eccellente e una cultura dell'integrità, offrendo innumerevoli possibilità di acquisire esperienze professionali e capacità di leadership preziose, nonché opportunità di crescita.

Il nostro obiettivo è fornire ai **nostri azionisti** valore a lungo termine e ottimi ROI.

Ci impegniamo per essere un'azienda sostenibile che crea valore a lungo termine a beneficio di tutti gli stakeholder: clienti, dipendenti, fornitori e investitori, e dell'ambiente.

La nostra visione

La nostra ambizione è diventare **il leader europeo nel settore del self-storage**, in termini sia di quota di mercato sia di soddisfazione dei clienti nei mercati in cui operiamo, con 185 centri in tutto il continente.

Ci impegniamo al fine di continuare a crescere nei mercati attuali e puntiamo, in futuro, a raggiungere altri Paesi europei, valutando diverse opportunità di fusione e acquisizione in un'ottica di espansione.

I nostri valori

Lungo il nostro percorso di crescita, come azienda e come individui, sosteniamo i seguenti valori:

- **Eccellenza.** Puntiamo all'eccellenza in tutto ciò che facciamo. Il nostro obiettivo è fornire un ottimo servizio ai clienti e premiare l'eccellenza dei dipendenti.
- **Solidarietà.** Siamo un team che condivide sfide e successi. Ci fidiamo e ci sosteniamo a vicenda in un ambiente di lavoro positivo in cui siamo entusiasti di collaborare. Il nostro lavoro di squadra va a beneficio di clienti e fornitori.
- **Integrità.** Il nostro successo si basa su valori quali integrità, correttezza, lavoro di squadra, innovazione e buonsenso. Intendiamo comunicare con chiarezza e trasparenza con clienti e dipendenti, in modo aperto e onesto.
- **Passione.** Amiamo il nostro lavoro e crediamo che il team e l'azienda forniscano un servizio eccellente. Siamo flessibili e aperti all'innovazione e nel contempo valutiamo e attuiamo costantemente le best practice all'interno dell'organizzazione.
- **Lavoro di squadra.** Questo è uno dei pilastri della nostra azienda. Amiamo lavorare insieme per raggiungere obiettivi comuni in modo strutturato, organizzato e trasparente. Siamo disponibili e apprezziamo il percorso condiviso.

Strategia ESG

Bluespace si impegna in una crescita sostenibile a lungo termine, per ottenere un impatto positivo e concreto sulle comunità che serviamo, sugli stakeholder e sull'ambiente in generale. La nostra strategia di sostenibilità comprende obiettivi e iniziative volte ad affrontare le questioni ambientali, sociali e di corporate governance più urgenti, legate all'azienda e al settore. Il nostro intento è promuovere inoltre la fiducia degli stakeholder attraverso una serie di certificazioni, rilasciate da istituzioni autorevoli, che manteniamo regolarmente.

Il nostro Reporting ESG annuale segue le indicazioni dei principali standard di reporting e dei framework di sostenibilità a livello mondiale, come la Global Reporting Initiative (GRI), il CDP, il Regolamento Tassonomia dell'UE e gli Obiettivi di sviluppo sostenibile (SDG) delle Nazioni Unite.

Obiettivi di sostenibilità

Gli Obiettivi di sviluppo sostenibile delle Nazioni Unite

Gli obiettivi di sviluppo sostenibile adottati nel 2015 dalle Nazioni Unite rappresentano uno dei quadri di riferimento della nostra strategia ESG.

"L'Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile, adottata da tutti gli Stati membri delle Nazioni Unite nel 2015, presenta un progetto condiviso per la pace e la prosperità delle persone e del pianeta, ora e in futuro. Si basa sui 17 Obiettivi di Sviluppo Sostenibile (SDG), che rappresentano un appello urgente all'azione da parte di tutti i Paesi, sviluppati e in via di sviluppo, in una partnership globale. Riconoscono che l'eliminazione della povertà e di altre privazioni debba andare di pari passo con strategie volte a migliorare la salute e l'istruzione, ridurre le disuguaglianze e stimolare la crescita economica, affrontando nel contempo il cambiamento climatico e lavorando per preservare gli oceani e le foreste"¹

¹ <https://sdgs.un.org/goals>



I nostri obiettivi

Bluespace è impegnata in diversi Obiettivi di sviluppo sostenibile delle Nazioni Unite:



Si riporta di seguito una ripartizione delle iniziative e degli obiettivi selezionati all'interno di ciascuna categoria.

Obiettivo di sviluppo sostenibile delle Nazioni Unite	Iniziativa	Obiettivo	Commenti e progressi
 <p>3 GOOD HEALTH AND WELL-BEING</p>	Salute e benessere dei dipendenti	Fornire un'assicurazione sanitaria, promuovere uno stile di vita sano	Oltre a fornire un'assicurazione sanitaria ai nostri collaboratori, sponsorizziamo la partecipazione a eventi sportivi e sensibilizziamo i dipendenti affinché mantengano uno stile di vita sano
 <p>5 GENDER EQUALITY</p>	Parità nella selezione e nella promozione dei dipendenti	Garantire pari opportunità di crescita professionale	Sosteniamo i massimi standard di uguaglianza in tutte le politiche e procedure relative alle risorse umane, con un divario retributivo dello -5,8% a favore delle donne
 <p>6 CLEAN WATER AND SANITATION</p>	Riduzione del consumo di acqua	Migliorare la valutazione del consumo di acqua in tutti i centri e nella sede centrale	Abbiamo sviluppato un software proprietario per estrarre i dati dalle bollette delle utenze
 <p>7 AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY</p>	Produzione di energia rinnovabile	Aumentare la percentuale di elettricità prodotta rispetto al consumo totale di energia	Nel 2024 abbiamo prodotto il 56% circa dell'elettricità consumata dai nostri centri, raggiungendo l'80% nei mesi estivi
 <p>7 AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY</p>	Produzione di energia rinnovabile	Aumentare la capacità dei componenti dei pannelli fotovoltaici	Dedichiamo un impegno costante all'installazione e al repowering di pannelli solari presso tutti i centri del nostro portafoglio, laddove realizzabile
 <p>7 AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY</p>	Promozione dell'eco-mobilità	Promuovere l'uso di veicoli elettrici mettendo a disposizione dei centri le apposite stazioni di ricarica	Forniamo stazioni di ricarica in diversi centri e stiamo procedendo a installarle nella maggior parte delle nuove proprietà

<p>8 DECENT WORK AND ECONOMIC GROWTH</p> 	<p>Impegno dei dipendenti</p>	<p>Incentivare l'impegno dei dipendenti attraverso attività di gruppo regolari e opportunità di feedback</p>	<p>Offriamo ai dipendenti grandi opportunità di partecipazione e feedback, che intendiamo sviluppare ulteriormente</p>
<p>8 DECENT WORK AND ECONOMIC GROWTH</p> 	<p>Crescita professionale</p>	<p>Aumentare la partecipazione a numerosi programmi di apprendimento e sviluppo; offrire opportunità di promozione interna</p>	<p>Nel 2024 ogni dipendente ha ricevuto ~51 ore di formazione attraverso una serie di corsi e programmi</p>
<p>9 INDUSTRY, INNOVATION AND INFRASTRUCTURE</p> 	<p>Efficienza dei centri</p>	<p>Intendiamo progettare e ristrutturare i centri secondo uno standard elevato di efficienza e sostenibilità</p>	<p>Forniamo accesso remoto a tutte le nostre sedi e garantiamo un uso efficiente delle risorse (per esempio, luci a LED, sensori di movimento)</p>
<p>10 REDUCED INEQUALITIES</p> 	<p>Diversità, inclusione e appartenenza</p>	<p>Sostenere i massimi standard di uguaglianza e non discriminazione</p>	<p>Sosteniamo i massimi standard di uguaglianza in tutte le politiche e procedure che riguardano le risorse umane</p>
<p>11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES</p> 	<p>Gestione dei rifiuti</p>	<p>Intendiamo continuare a lavorare sulla gestione dei rifiuti e sulle iniziative di riciclaggio</p>	<p>Nel 2024, abbiamo riciclato in totale 218 tonnellate di rifiuti, costituiti per il 67% da carta</p>
<p>11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES</p> 	<p>Catena di fornitura</p>	<p>Definire una politica di approvvigionamento sostenibile</p>	<p>Intendiamo incentivare l'impegno dei nostri fornitori verso una crescita sostenibile e il benessere dei dipendenti e della comunità</p>
<p>13 CLIMATE ACTION</p> 	<p>Emissioni di gas serra (GHG)</p>	<p>Migliorare la valutazione delle emissioni di gas serra</p>	<p>Intendiamo migliorare la valutazione con l'obiettivo di ridurre le emissioni di gas serra</p>
<p>13 CLIMATE ACTION</p> 	<p>Zero emissioni nette di carbonio (NZC)</p>	<p>Il nostro obiettivo è raggiungere zero emissioni nette di carbonio entro il 2030</p>	<p>Nell'ambito della nostra attuale strategia ESG, intendiamo raggiungere zero emissioni nette di carbonio entro il 2030</p>

Stakeholder

Sosteniamo i nostri valori di eccellenza, solidarietà, integrità, passione e lavoro di squadra attraverso l'impegno costante nei confronti dei vari stakeholder. Intendiamo creare e mantenere rapporti solidi con i seguenti gruppi sia all'interno che all'esterno di Bluespace:

- I nostri dipendenti
- I nostri clienti
- Le nostre comunità
- I nostri investitori
- I nostri fornitori e venditori

Il nostro impegno con ciascuno di questi gruppi si articola in diversi modi.

Dipendenti	
<ul style="list-style-type: none"> • Impegno diretto e trasparente • Riunioni periodiche per la definizione degli obiettivi • Feedback regolare sugli obiettivi perseguiti • Promozione interna e mobilità verticale • Politica retributiva trasparente • Flessibilità nello smart-working • Team dedicato all'apprendimento e allo sviluppo • Formazione e onboarding dei nuovi assunti • Formazione continua e corsi di lingue 	<ul style="list-style-type: none"> • Sondaggi sulla soddisfazione • Attività di gruppo a livello di dipartimento • Evento aziendale annuale fuori sede della durata di 2 giorni • Festeggiamenti per l'inaugurazione di nuovi centri • Sponsorizzazione di attività sportive • Rivista aziendale • Programma di sensibilizzazione alla sostenibilità • Consigli mensili sulla sicurezza informatica • Formazione sulla sicurezza
Clienti	Comunità
<ul style="list-style-type: none"> • Impegno diretto presso i centri • Funzioni di assistenza clienti • Mezzi di comunicazione multicanale • Transazioni a distanza con contratto telematico • Social network e engagement online • Pubblicazioni relative alle best practice ambientali 	<ul style="list-style-type: none"> • Pulizia e sicurezza in prossimità dei centri • Partecipazione a gruppi commerciali del settore • Partecipazione a conferenze ed eventi • Volontariato a livello di azienda e dipendenti • Sconti e donazioni per beneficenza e altro • Collaborazione con ONG senza fini di lucro

Investitori	Fornitori e venditori
<ul style="list-style-type: none"> • Coinvolgimento diretto con il Management Team • Presentazioni e riunioni relative a reporting mensili e trimestrali • Visite regolari agli asset e alle pipeline • Partecipazione a conferenze ed eventi • Potenziamento della comunicazione video e online durante le restrizioni ai viaggi dovute alla pandemia 	<ul style="list-style-type: none"> • Coinvolgimento diretto • Pagamento puntuale delle fatture • Codice di condotta per i fornitori con particolare attenzione a: <ul style="list-style-type: none"> ○ prevenzione di pratiche commerciali sleali o legate alla corruzione ○ antitrust e concorrenza leale ○ conformità al diritto del lavoro

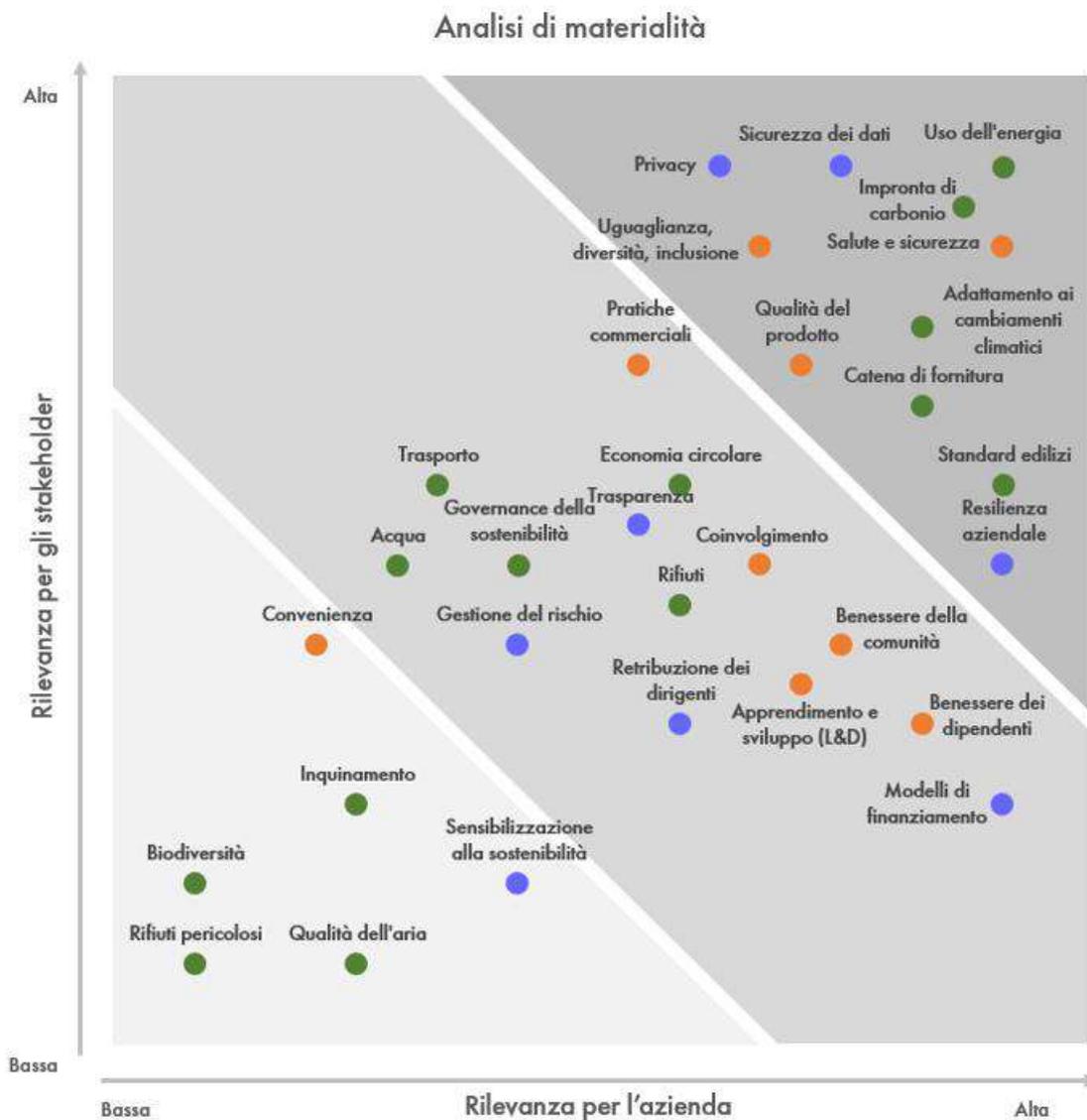
Materialità

Nell’ambito della nostra strategia rivolta a una crescita sostenibile a lungo termine, intendiamo ottenere un impatto positivo e concreto sulle varie problematiche che riguardano l’azienda, i nostri stakeholder e l’ambiente. Per quanto concerne la nostra strategia di sostenibilità, abbiamo individuato i temi chiave riportati di seguito.

Problemi ambientali	
<ul style="list-style-type: none"> • Consumo e indipendenza energetica • Impronta di carbonio ed emissioni di gas serra • Gestione della catena di approvvigionamento • Adattamento ai cambiamenti climatici • Standard edilizi • Riduzione dei rifiuti • Economia circolare • Sensibilizzazione alla sostenibilità 	<ul style="list-style-type: none"> • Consumo di acqua • Biodiversità e infrastrutture verdi • Trasporto sostenibile • Qualità dell'aria • Inquinamento e uso di sostanze chimiche • Gestione dei rifiuti pericolosi
Problemi sociali	
<ul style="list-style-type: none"> • Salute e sicurezza dei dipendenti • Uguaglianza, diversità e inclusione • Qualità e sicurezza dei prodotti • Pratiche commerciali e trasparenza • Apprendimento e sviluppo 	<ul style="list-style-type: none"> • Coinvolgimento dei dipendenti e della comunità • Salute e benessere dei dipendenti • Salute e benessere della comunità • Convenienza di prodotti e servizi

Problemi di governance aziendale	
<ul style="list-style-type: none"> • Privacy dei clienti • Sicurezza dei dati • Resilienza del modello aziendale • Aumento di capitale e modelli di finanziamento 	<ul style="list-style-type: none"> • Gestione del rischio • Trasparenza e reporting • Governance della sostenibilità • Retribuzione dei dirigenti

Si riporta di seguito una rappresentazione visiva dei temi citati sopra, che indica l'impatto approssimativo sulla nostra attività, da un lato, e sugli stakeholder, dall'altro.



Governance ESG

Per attuare la nostra strategia ESG, abbiamo creato un Green Committee permanente, che riporta regolarmente al Consiglio di Amministrazione ed è composto dal nostro CEO e da altri dirigenti e membri del Consiglio. Il GreenComm si riunisce regolarmente ogni due o tre settimane e le sue conclusioni e considerazioni vengono discusse con il Consiglio di amministrazione durante le riunioni trimestrali. L'ESG Coordinator nominato trasmette le raccomandazioni del GreenComm al resto dell'azienda, guida e segue i progressi di ogni dipartimento e riferisce al GreenComm e agli altri stakeholder, informandoli sugli obiettivi perseguiti e formulando le relative raccomandazioni.



Aggiornamento a livello ambientale

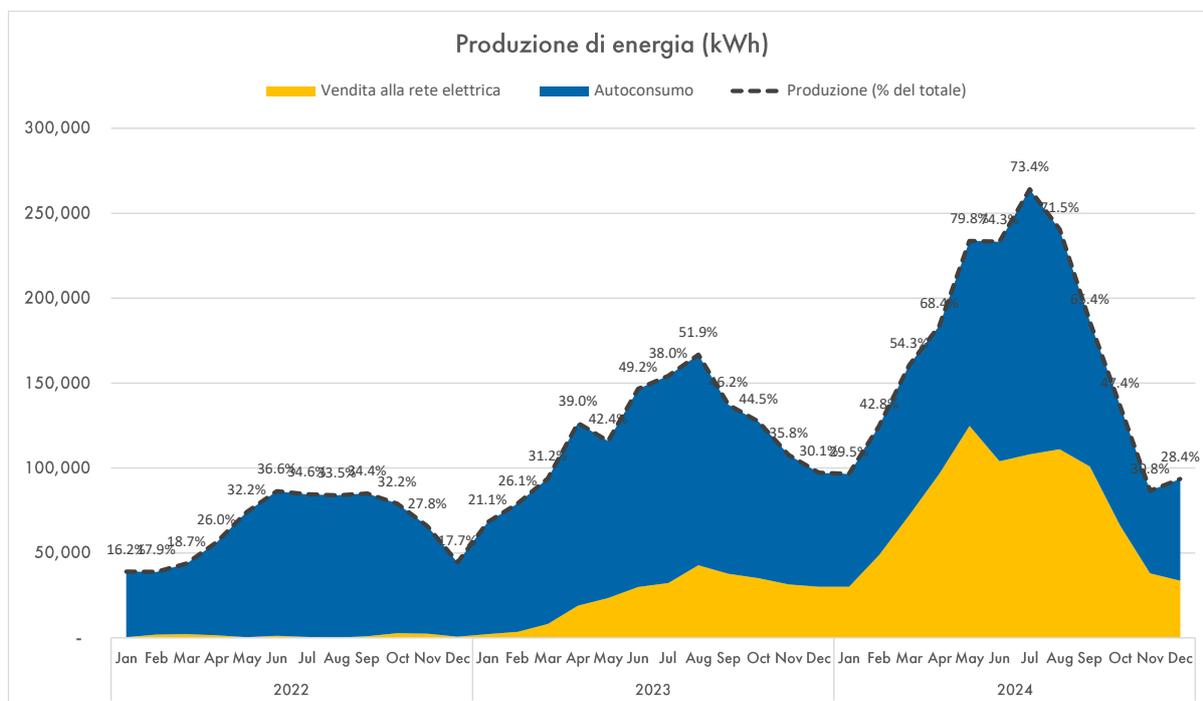
Da tempo Bluespace è impegnata nella crescita sostenibile e nel rispetto dell'ambiente. Alcune delle nostre prime iniziative, che hanno anticipato la strategia ESG completa, erano orientate ad aumentare l'efficienza e l'indipendenza energetica, ridurre l'impronta di carbonio, gestire il consumo di acqua e riciclare.

Energia

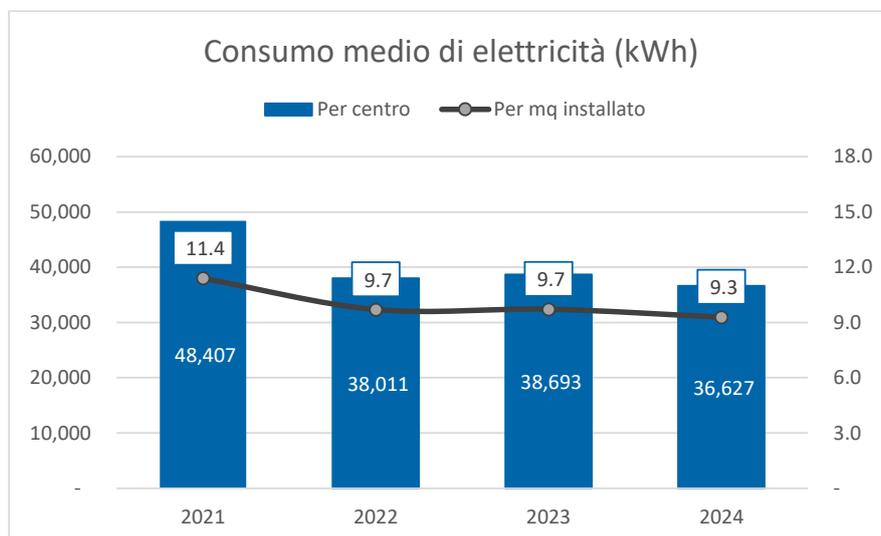
Pannelli fotovoltaici

Nel 2024, Bluespace ha rinnovato e ampliato i componenti dei pannelli fotovoltaici in quasi tutti i centri del suo portafoglio in cui fosse possibile realizzare tali impianti, compresi i siti di nuova acquisizione, raggiungendo un totale di 52 proprietà (55% del nostro portafoglio di centri in attività).

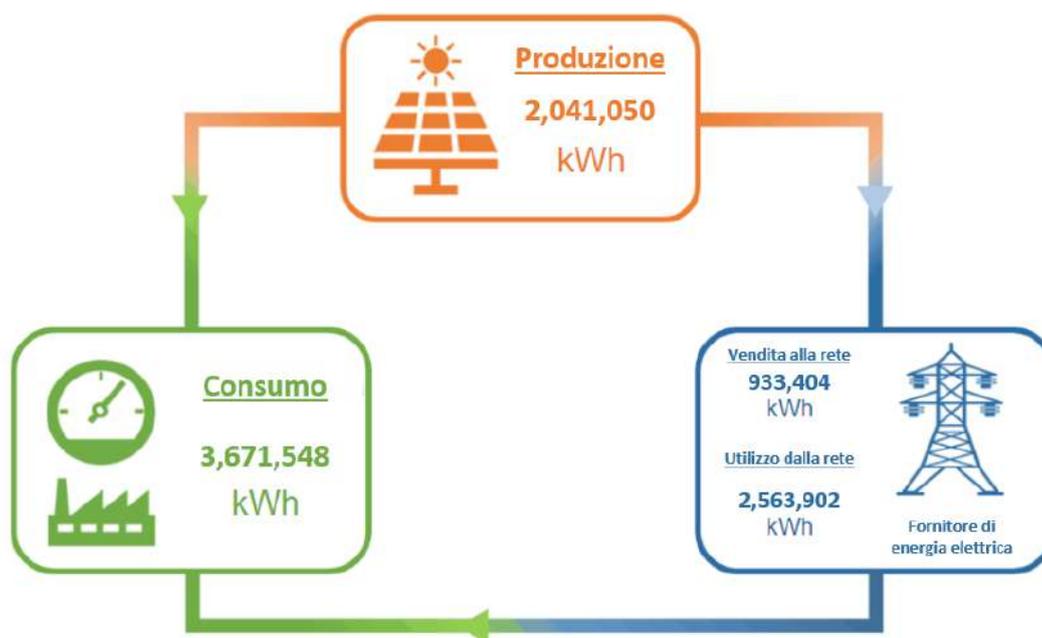
La nostra efficienza energetica è quindi aumentata notevolmente: nel 2024 siamo riusciti a produrre il 56% dell'energia consumata dai nostri centri] (fino al 80% nei mesi estivi).



Grazie all'incremento dell'autosufficienza, il consumo medio di energia della rete presso i nostri centri è stato inferiore del 5% rispetto al 2023.



Nel corso dell'anno, in alcuni centri siamo inoltre riusciti a rivendere alla rete elettrica parte dell'elettricità prodotta, per un totale di ~933.000 kWh.



Eco-mobilità

Intendiamo promuovere la mobilità sostenibile, per esempio con veicoli elettrici che riducano notevolmente la nostra impronta di carbonio. A tal fine, abbiamo firmato un contratto con Umbrella, che prevede l'installazione di stazioni di ricarica per veicoli elettrici in tutti i nostri centri. Entro la fine del 2024 le stazioni di ricarica erano presenti in 30 dei nostri centri, con lavori in corso in altre 21 proprietà.

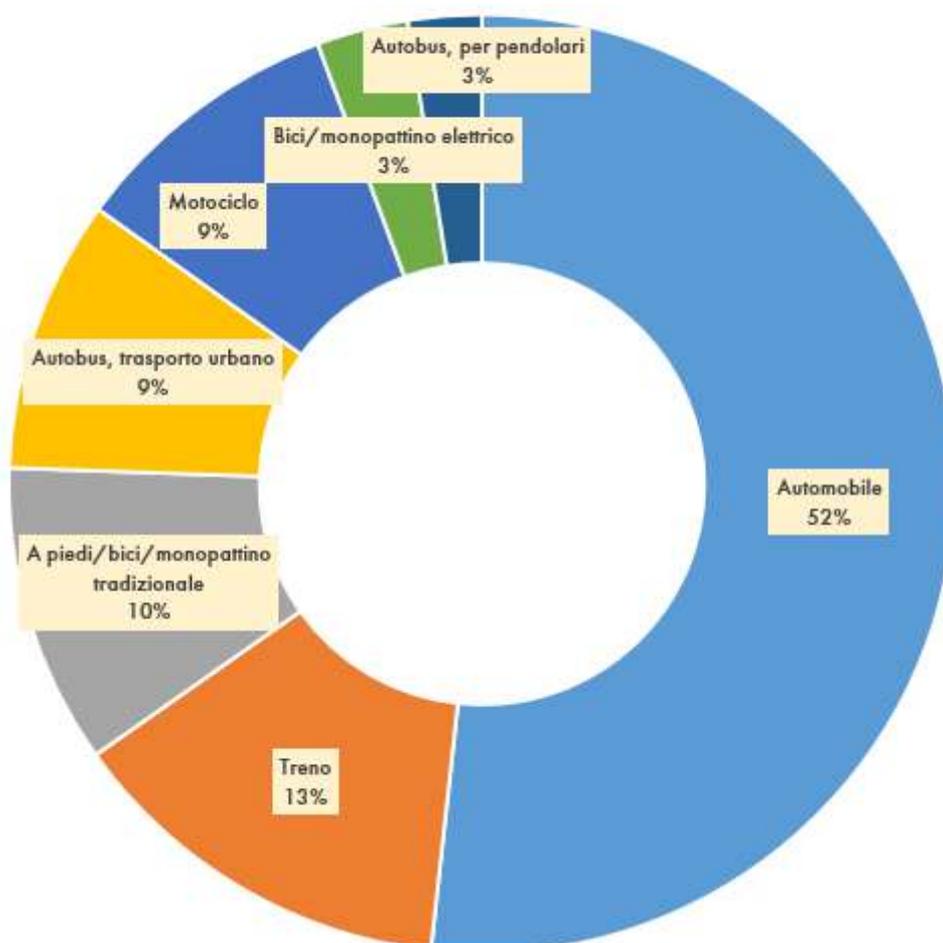


Ci impegniamo costantemente per segnalarne la presenza presso le comunità in cui operiamo. I dipendenti possono inoltre ricaricare gratuitamente i propri veicoli elettrici.

Il nostro impegno per la mobilità sostenibile si estende anche a fornitori terzi, come Cabify, con cui abbiamo stipulato un accordo volto a dare priorità ai veicoli elettrici durante l'assistenza ai nostri dipendenti, che ha condotto a una compensazione dell'impronta di carbonio pari a 1.544 kg di CO₂ nel 2024.

Per sensibilizzare maggiormente alla mobilità sostenibile, nel 2024 abbiamo inoltre svolto la nostra seconda indagine sulla mobilità (Mobility Survey) in tutta l'azienda. Attraverso il questionario, abbiamo raccolto i dati di 233 dipendenti (un tasso di partecipazione del 63%). Nel 2024, il pendolarismo in auto è diminuito dal 56% al 52%, mentre l'utilizzo degli autobus è aumentato di 5 punti percentuali. Il 44% circa dei nostri dipendenti utilizza veicoli a motore con etichetta ecologica, mentre il 13% si sposta in bicicletta, in scooter o a piedi per raggiungere il posto di lavoro.

Modalità di spostamento dei dipendenti



Acqua

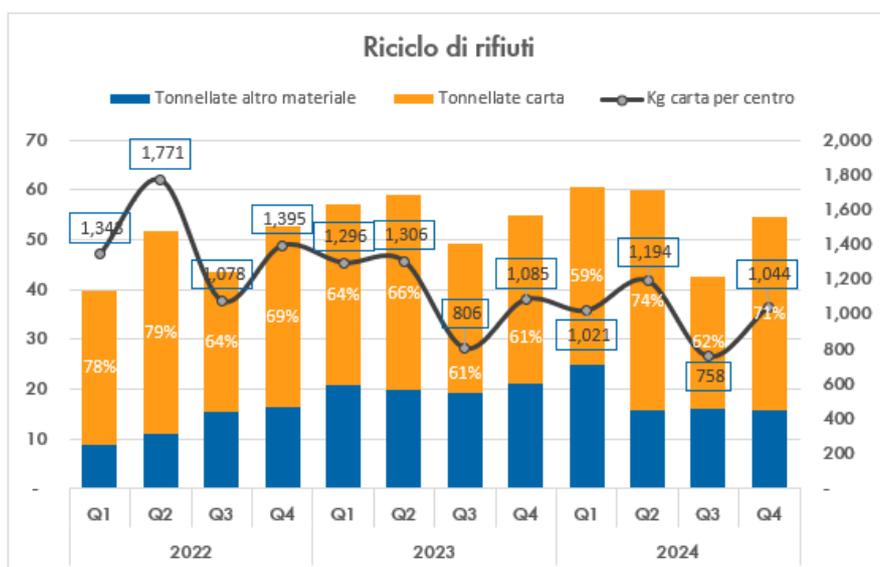
Il consumo di acqua nei nostri self-storage non è elevato, tuttavia prestiamo particolare attenzione alla sua valutazione sia nei centri sia nella sede centrale, dove lavora la maggior parte dei dipendenti non operativi. Abbiamo sviluppato un software proprietario per estrarre i dati relativi al consumo dalle bollette mensili di molti centri, per avere una visione aggiornata del consumo di acqua.

Nel 2024, abbiamo valutato l'utilizzo di acqua in 44 centri in attività su 94 (47%), registrando un consumo di ~2.760 m3 di acqua. Continuiamo a migliorare i nostri sistemi di valutazione del consumo di acqua e a sensibilizzare l'opinione pubblica sull'uso sostenibile.

Rifiuti

Nell'ambito del nostro impegno per l'ambiente, intendiamo aumentare il riciclo in tutti i centri. Forniamo strutture per il riciclo di carta nei centri in cui non è previsto un servizio di raccolta a livello municipale. Nel 2024, abbiamo valutato la raccolta e il trattamento dei rifiuti in 44 centri (il 47% del nostro portafoglio di centri operativi).

Di conseguenza, nel 2024 siamo riusciti a riciclare quasi 220 tonnellate di rifiuti, costituiti per il 67% (145 tonnellate) da carta e cartone. Nonostante la crescita del nostro portafoglio, diminuisce la percentuale di materiale cartaceo tra i rifiuti riciclati, passando da una media di ~5.500 kg per centro nel 2022 a ~4.000 kg nel 2024 (una riduzione del 27%).

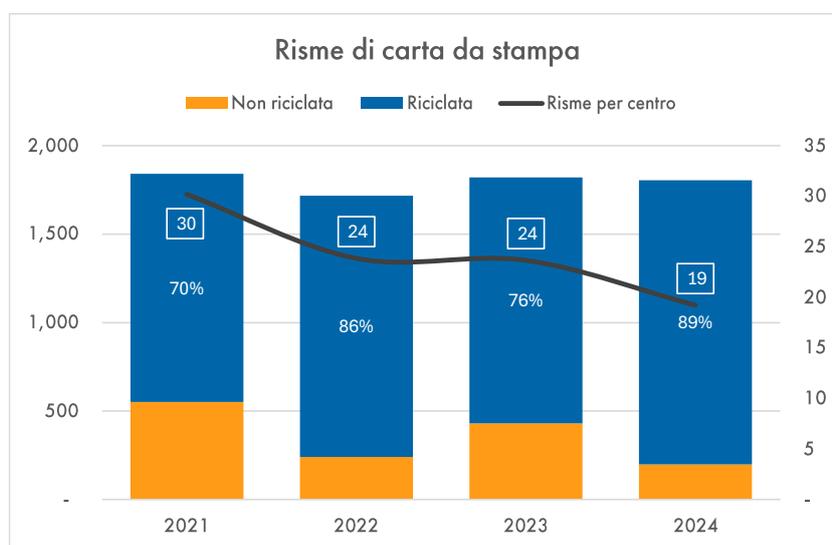


Si considerano soltanto i centri fatturati ogni trimestre

Consumo sostenibile

In linea con il nostro impegno verso un consumo sostenibile, cerchiamo, laddove possibile, di privilegiare l'uso di materiali riciclati, per esempio la carta.

Nel 2024, il consumo di carta da stampa nel nostro portafoglio è passato da 1.821 a 1.805 risme (una diminuzione dell'1%). Quasi il 90% era carta riciclata, che utilizziamo regolarmente nella sede centrale. Considerando la crescita dei nostri centri, nell'ultimo anno il consumo di carta per centro in attività è diminuito del 19%.



Siamo inoltre consapevoli che il consumo sostenibile dipende da scelte individuali responsabili. Per questo motivo sensibilizziamo regolarmente i nostri dipendenti e clienti. Nell'ambito della comunicazione, abbiamo installato la segnaletica mostrata di seguito in tutti i nostri centri.



Approvvigionamento sostenibile

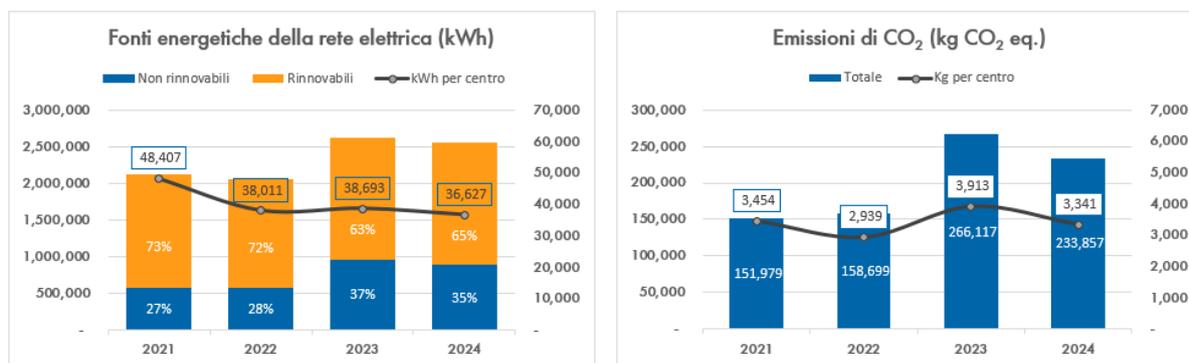
Il nostro obiettivo è estendere gli sforzi verso la sostenibilità anche ai nostri venditori e fornitori di servizi. Richiediamo regolarmente la certificazione ufficiale del loro impegno a rispettare gli standard più elevati nelle pratiche ambientali. Per esempio, tutti gli ascensori delle nostre proprietà sono prodotti da KONE, azienda leader nel settore, che ha un'impronta di carbonio certificata Net Zero nelle fasi di produzione e spedizione.

Strategia zero emissioni nette di carbonio (NZC)

Come parte integrante della strategia ESG, Bluespace mira a raggiungere emissioni nette di carbonio (Scope 1 e 2) pari a zero entro il 2030.

Nel 2023, abbiamo sviluppato un'approssimazione dell'impronta di carbonio del nostro consumo di energia elettrica, basandoci sui dati di consumo effettivi, sulle fonti energetiche e sulla produzione di energia. La metodologia che abbiamo ideato fa parte del nostro Reporting non finanziario, presentato e approvato da una prestigiosa società di revisione appartenente alle Big Four.

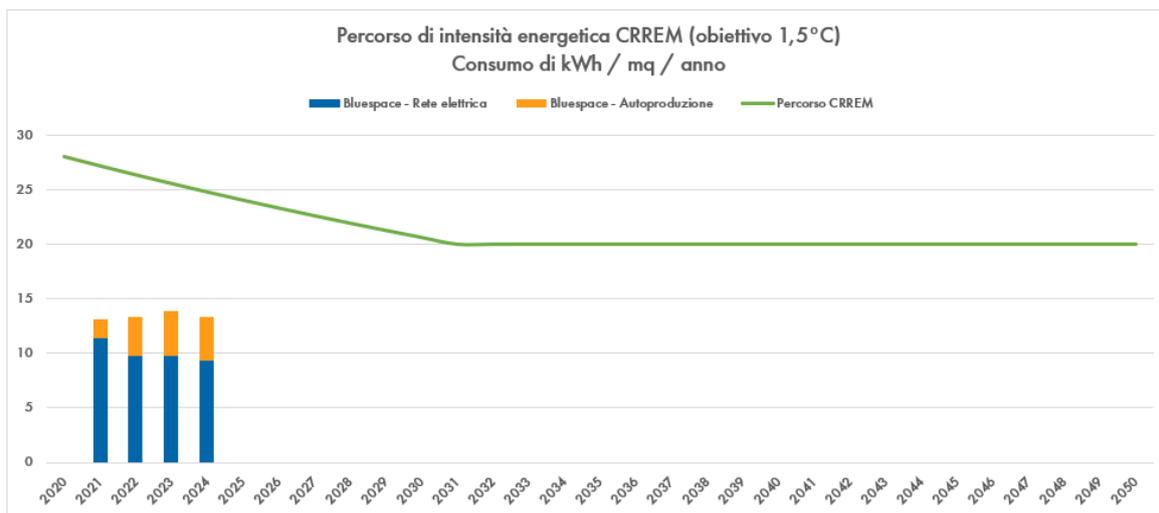
Secondo la nuova creazione, nel 2024 avevamo 234 tonnellate stimate di emissioni di anidride carbonica, che corrispondono a circa 3.340 kg di emissioni di CO₂ per centro (solo quelli soggetti al reporting), una diminuzione del 15% rispetto all'anno precedente.



Nei prossimi anni intendiamo diminuire la nostra dipendenza dalle utenze con fonti energetiche tradizionali, utilizzando invece quelle più ecologiche. Prevediamo inoltre di aumentare la nostra autosufficienza attraverso la produzione energetica, riducendo così la dipendenza dalla rete elettrica. Infine, la stessa rete nazionale diventa ogni anno più verde, con una conseguente diminuzione delle emissioni di carbonio.

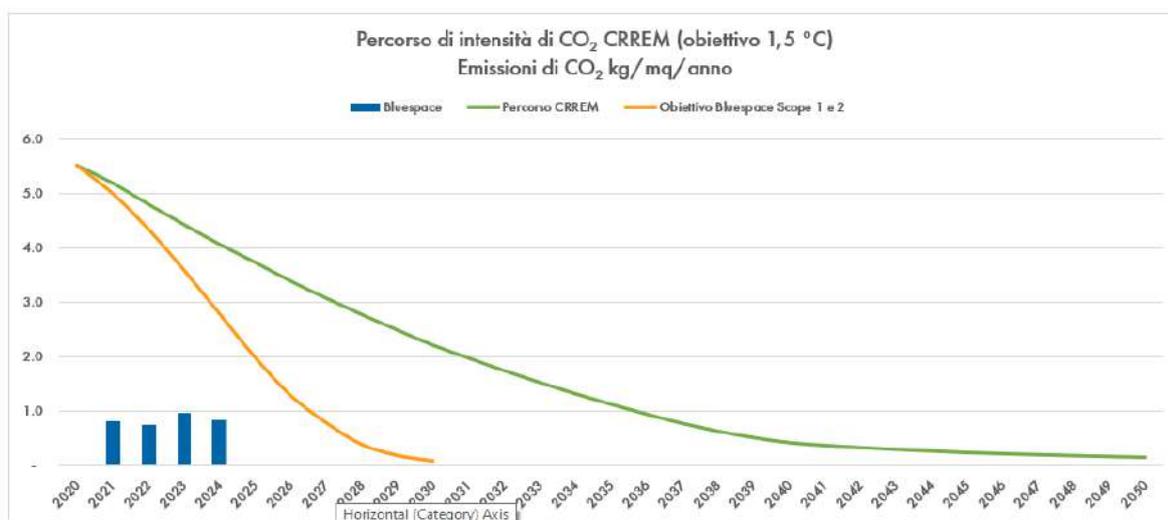
Per definire i nostri progressi verso le emissioni di carbonio Net Zero, puntiamo a superare i percorsi di decarbonizzazione previsti dal Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) per i magazzini di distribuzione in Spagna.

In termini di consumo energetico, siamo ben al di sotto del percorso CRREM, che comprende sia l'energia consumata dalla rete sia quella prodotta e consumata in loco. Abbiamo inoltre incrementato il consumo della quota energia prodotta nei nostri impianti.



Percorso di decarbonizzazione e riduzione energetica per i magazzini di distribuzione dell'UE (riscaldati) in Spagna - Obiettivo 1,5°C
L'intensità energetica comprende sia l'energia consumata dalla rete sia quella prodotta e consumata in loco (Metodologia CRREM 2023)

Anche per quanto riguarda le emissioni di CO₂ prodotte dal nostro consumo energetico, siamo ben al di sotto del limite stabilito dal percorso CRREM.



Percorso di decarbonizzazione e riduzione energetica per i magazzini di distribuzione dell'UE (riscaldati) in Spagna - Obiettivo 1,5°C

Risparmio di carbonio incorporato

Nell'ambito della nostra strategia di riduzione dell'impronta di carbonio, puntiamo a massimizzare il riutilizzo delle strutture esistenti, con una notevole riduzione della quantità di emissioni di carbonio legate alla costruzione. Il nostro portafoglio è costituito in prevalenza da edifici preesistenti ristrutturati, ai quali diamo una seconda vita, migliorando concretamente l'ambiente circostante in molti quartieri e zone periferiche lontane.



Il nostro Construction Team ha stimato che il risparmio di carbonio incorporato derivante dalla ristrutturazione di edifici preesistenti equivale a una riduzione da 155,5 kg di CO₂/mq a 57,4 kg di CO₂/mq, pari cioè al 63%. Considerando che il 90% dei 350.000 mq di installazioni del nostro portafoglio è costituito da ristrutturazioni, ciò equivale a un risparmio di circa 30.900 tonnellate di CO₂.



Certificazioni

Continuiamo a lavorare per ottenere certificazioni di bioedilizia, come BREEAM, presso la nostra sede centrale e nei centri selezionati. A tale scopo, nel 2023, abbiamo iniziato a collaborare con una società di consulenza, per prepararci a raggiungere una posizione adeguata in diverse proprietà nel modo più efficiente.

A fine 2024, abbiamo perfezionato il processo di ottenimento delle nostre prime certificazioni BREEAM-in-Use. In seguito, all'inizio del 2025, abbiamo ricevuto le certificazioni per le proprietà di Sitges e La Maquinista.



In futuro, intendiamo certificare tutti i nuovi centri del nostro portafoglio. Nelle prossime edizioni di questo reporting, forniremo informazioni sui progressi compiuti in tal senso.

Aggiornamento a livello sociale

Bluespace si impegna fermamente a creare un ambiente rispettoso per un'interazione significativa con gli stakeholder: dipendenti, clienti, comunità, fornitori e investitori. In ogni momento, ci guidano i nostri valori fondamentali: eccellenza, solidarietà, integrità, passione e lavoro di squadra.

Il nostro team

Il team Bluespace è il segreto del nostro successo. Ci impegniamo a garantire l'uguaglianza e la diversità e incoraggiare l'impegno, la crescita professionale, la salute e il benessere attraverso una serie di politiche e iniziative che ci proponiamo di sviluppare anno dopo anno. Puntiamo inoltre a promuovere la trasparenza e a ricevere feedback per garantire la nostra crescita continua come team.

A testimonianza dell'ambiente di lavoro positivo di Bluespace, il nostro sondaggio annuale sull'ambiente professionale (Work Climate Survey) evidenzia costantemente un elevato apprezzamento delle politiche aziendali e l'allineamento ai suoi valori. Alla fine del 2024, l'89,2% dei nostri dipendenti ha espresso soddisfazione per il proprio lavoro in Bluespace, l'84,8% si è dichiarato orgoglioso dell'attività che svolgiamo e l'87,1% ha ritenuto Bluespace un ottimo posto di lavoro.



Uguaglianza e diversità

Ci impegniamo a rispettare i più alti standard di uguaglianza, diversità e inclusione in tutte le nostre politiche e iniziative relative al team. Le donne in azienda rappresentano il 48,5% e la disparità salariale è davvero irrisoria (5,8% a favore delle donne).

Bluespace si impegna costantemente a premiare il merito, l'esperienza e l'impegno, senza discriminazioni di sesso, genere, razza o altre caratteristiche personali. Lo spirito di uguaglianza definisce tutte le nostre politiche relative ai dipendenti, come la selezione, le fasce salariali e le promozioni.



Coinvolgimento del team

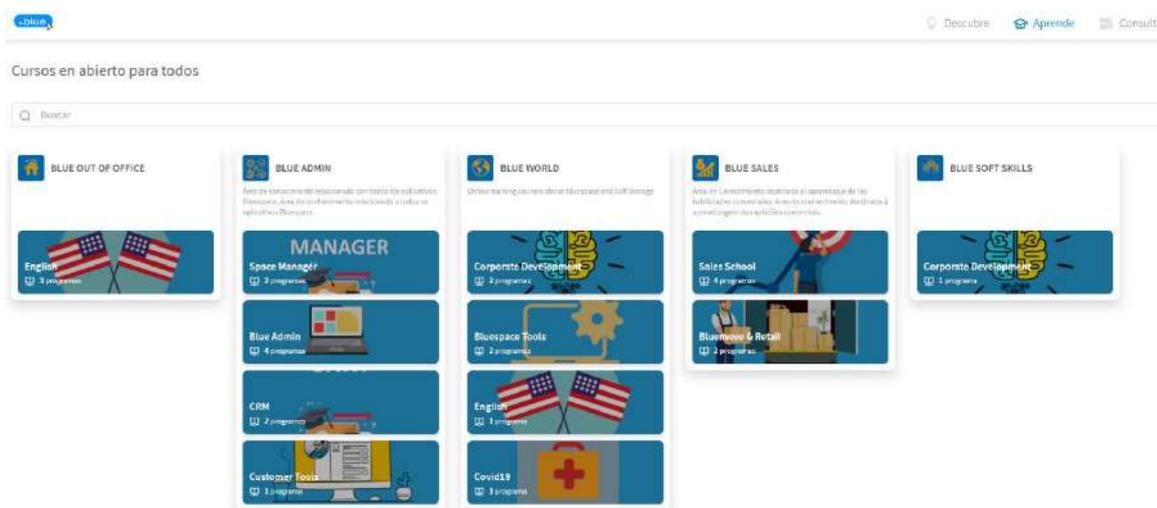
Intendiamo promuovere l'impegno e l'appartenenza attraverso una serie di iniziative di team-building, tra cui:

- Bluevent, l'evento aziendale annuale fuori sede della durata di 2 giorni che si tiene in una location selezionata nella natura.
- Attività di gruppo diversificate a livello di reparto: Area Manager e Department Manager sono tenuti a organizzare almeno due attività di team-building all'anno con i loro team.
- Blue Conference, incontri trimestrali online a livello aziendale con l'obiettivo di aggiornare il personale su ultimi sviluppi, dati relativi alla crescita e strategia, nonché un forum a cui possono partecipare i dipendenti.
- Festeggiamenti per l'inaugurazione di nuovi centri.
- Partecipazione di gruppo a eventi sportivi, come le diverse gare di corsa nelle città in cui operiamo (per esempio Cursa Bombers, Metlife Madrid Activa o Artxanda Urban Trail) e il torneo aziendale di padel che si svolge nel corso di tutto l'anno.
- Good News, il nostro magazine mensile aziendale.
- Iniziative e attività di sensibilizzazione alla sostenibilità.

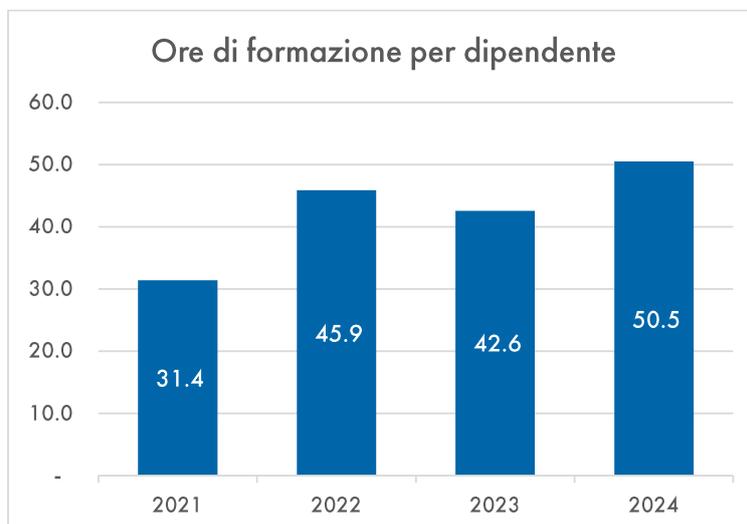


Promozione e crescita professionale

Bluespace si impegna fermamente a fornire a tutto il team opportunità di apprendimento e sviluppo che aiutino i dipendenti a raggiungere il loro massimo potenziale. Nel 2024 abbiamo organizzato e fornito un totale di oltre 18.732 ore di formazione, per lo più interna, pari a 50,5 ore per dipendente.



In termini di apprendimento e sviluppo, abbiamo registrato un aumento del 19% rispetto all'anno scorso.



La nostra dedizione alla formazione e alla crescita professionale dei dipendenti ci ha permesso di sviluppare una procedura di promozione interna. La maggior parte delle nuove posizioni è pubblicizzata dapprima a livello interno, in modo da consentire gli avanzamenti di carriera dei dipendenti e, allo stesso tempo, aumentarne la dedizione all'azienda. Nel 2024, abbiamo coperto internamente 26 dei 33 nuovi posti vacanti con possibilità di promozione (79%).



I posti vacanti sono aperti sia alla promozione interna che all'assunzione esterna

Il nostro impegno verso la crescita professionale si estende ai dipendenti part-time e agli studenti, per offrire loro l'opportunità di guadagnare crediti universitari lavorando in Bluespace.

Salute e benessere

Bluespace è inoltre impegnata nell'ambito della salute e del benessere dei dipendenti. Le politiche e le iniziative comprendono:

- Assicurazione sulla vita, che comprende l'assicurazione contro gli infortuni
- Assicurazione sanitaria
- Sponsorizzazione completa della partecipazione a una serie di gare e altri eventi sportivi
- Un programma di benessere che offre sessioni di coaching gratuite



Siamo inoltre flessibili per quanto riguarda sia le possibilità di smart-working offerte ai dipendenti, quando i loro ruoli lo consentono, sia i programmi di rientro dal congedo parentale.

Procediamo inoltre a uniformare le aree di vendita al dettaglio e back-office in tutti i nostri centri, al fine di garantire standard elevati delle condizioni di lavoro a tutti i nostri collaboratori.

Trasparenza e feedback

Per garantire la continua crescita come azienda e come team, prestiamo particolare attenzione ai feedback forniti e ricevuti. Tra le varie opportunità di esprimere la propria opinione, offriamo:

- Riunioni periodiche di definizione degli obiettivi tra i dipendenti e i loro responsabili
- Riunioni periodiche sugli obiettivi perseguiti in base a quanto sopra
- Processo semestrale di valutazione delle competenze, associato alla retribuzione dei dipendenti
- Meccanismo oggettivo di remunerazione e promozione disponibile pubblicamente
- Sondaggio annuale sull'ambiente professionale (Work Climate Survey)

In particolare, intendiamo mantenere un ambiente professionale disponibile al feedback in qualsiasi momento, al di là dei meccanismi formali stabiliti a tal fine.

Politiche relative ai dipendenti

Per offrire ai dipendenti opportunità di crescita in un ambiente che rispetti e sia fedele ai nostri valori fondamentali, abbiamo attuato o siamo in fase di attuazione delle politiche aziendali riportate di seguito:

- Politica relativa a salute e sicurezza
- Apprendimento e sviluppo dei dipendenti
- Politica di inclusione, diversità e uguaglianza
- Codice di condotta professionale dei dipendenti
- Protocollo anti-molestie
- Politica relativa ai rapporti dei dipendenti

Offriamo inoltre ai dipendenti una serie di benefit aggiuntivi:

- Programmi di remunerazione esentasse per la copertura delle spese quotidiane (per es. trasporto, pasti, asilo nido)
- Sconti su corsi d'inglese
- Sconti per i servizi di deposito e trasloco forniti dall'azienda

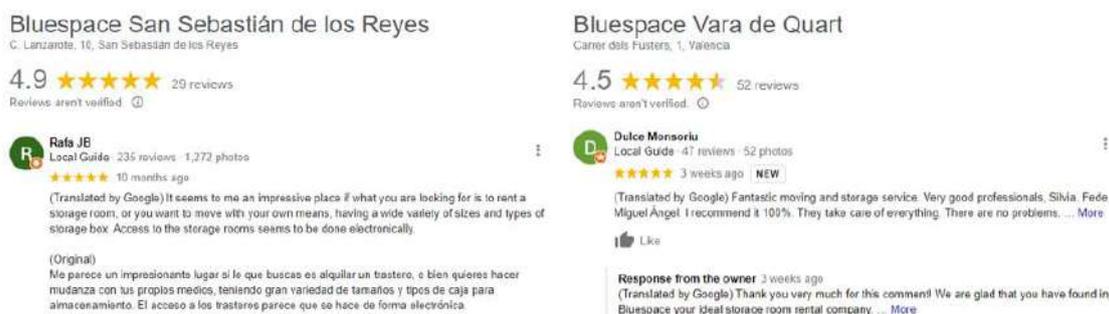
I nostri clienti

La soddisfazione del cliente è fondamentale per il successo della nostra azienda. Abbiamo raggiunto la nostra posizione di leadership in Spagna grazie al servizio eccellente fornito e guadagnando la fiducia dei nostri clienti nel corso degli anni. Ci impegniamo a diventare uno dei leader europei del self-storage applicando gli stessi metodi e mantenendo i nostri valori fondamentali. L'esperienza della pandemia Covid-19 ci ha fatto inoltre riflettere sull'approccio ai clienti e sviluppare nuove politiche e tecnologie volte a soddisfarne le esigenze.

Il nostro obiettivo è raggiungere la migliore qualità di servizio a livello europeo, attraverso l'adattamento costante dei nostri metodi, che attualmente comprendono:

- Accesso permanente alle strutture di stoccaggio.
- Funzioni di assistenza clienti presso i nostri centri.
- Mezzi di comunicazione multicanale.
- Sito web rinnovato con funzionalità di e-commerce.
- Portale web per i clienti che consente loro di accedere ai contratti, effettuare pagamenti, modificare i codici di accesso, ecc.
- Transazioni a distanza con contratto telematico.
- Automazione dei pagamenti ricorrenti.
- Social network e engagement online.
- Comunicazioni relative alle best practice ambientali.
- Facilità di risoluzione del contratto.

Come indicatore chiave della soddisfazione dei clienti, i nostri centri ricevono costantemente una valutazione in stelle di Google di almeno 4,5 su 5,0, il che equivale a una media attuale di 4,6 con oltre 18.000 recensioni.



Le nostre comunità

Siamo orgogliosi di servire le comunità in cui operiamo. Tra le varie iniziative,

- Abbiamo fornito un sostegno ad hoc a determinate cause sociali, come la spedizione di coperte in Ucraina all'inizio del conflitto in corso o pacchi di aiuti alle persone colpite dall'alluvione a Valencia.
- Offriamo sconti sia per lo spazio di stoccaggio sia per l'acquisto di attrezzature e servizi di trasloco a ONG selezionate nelle città in cui operiamo.
- Collaboriamo con le ONG locali per ricevere le rimanenze utilizzabili negli spazi di stoccaggio liberati (rottamazione) al fine di riciclarle o monetizzarle.

I nostri fornitori

Ci impegniamo a collaborare con i nostri partner, fornitori e appaltatori per migliorare le prestazioni di sostenibilità nell'intera catena di fornitura. Puntiamo all'approvvigionamento sostenibile in tutti i nostri progetti di costruzione, dove l'utilizzo di materiali sostenibili e durevoli a basso impatto ambientale è già una priorità. Prevediamo inoltre di applicare un codice per imporre ai partner di rispettare i nostri stessi standard, superando la legislazione nazionale e comunitaria a cui ci atteniamo con rigore. Il nostro impegno nei confronti dei fornitori si estende al saldo puntuale delle fatture, in particolare garantendo pagamenti rapidi a lavoratori autonomi e liberi professionisti.

Aggiornamento a livello di governance

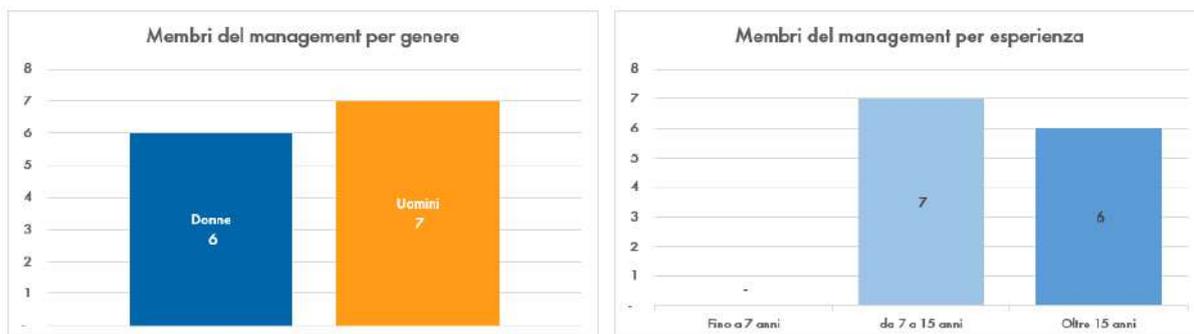
Riteniamo che un Consiglio di amministrazione con punti di vista diversi e una vasta esperienza consolidi la nostra governance e migliori la capacità del Consiglio stesso di rappresentare gli interessi di tutti i nostri stakeholder.

Consiglio di amministrazione

I membri del nostro Consiglio di amministrazione soddisfano gli standard più elevati di leadership e integrità e vantano diversi anni di esperienza nel settore, grazie alla quale possono fornire indicazioni sulle principali problematiche riguardanti la nostra attività.

Nome	Posizione	Anni di esperienza nel settore
Management		
David Raya	CEO	15
Cristina Nogués	CFO	13
Ingrid Vives	Head of Operations	11
Salvador Ruiz	Head of Real Estate	18
Steven de Tollenaere*	Senior Advisor (Former CEO)	30
Isabelle White*	Country Manager France (Former CEO)	28
Stuart Blackie*	Asset Management /Investor Relationship	26
Eduard Bosch	Marketing Manager	13
Bartomeu Fiol	Property Acquisition Manager	20
Esther Mendez	HR Manager	18
Camí Casas	Head of Controlling and Accounting	7
Vicente Gonzalez	IT Manager	10
Neus Ondoño	Construction Manager	15
		224
Board of Directors		
Matt Reidy	Chairman of the Board (FRC Partner)	29
Stuart Blackie*	Board Member	26
Ashminder Singh	Board Member	26
Pere Viñolas	Board Member (CEO Inmobiliaria Colonial)	13
Steven de Tollenaere*	Board Member (Former CEO Bluespace /Shurgard)	30
Isabelle White*	Board Member (Former CEO Bluespace)	28
		152
Esperienza combinata Management/CdA (anni)		292

* Ex dirigenti senior di Shurgard Europe



Politiche relative alla governance

Per garantire i massimi standard in tema di etica ed eccellenza professionale, abbiamo attuato o siamo in fase di attuazione delle politiche aziendali riportate di seguito:

- Politica relativa ai diritti umani e alla schiavitù
- Politica anticorruzione e anticoncussione
- Politica di whistleblowing

Privacy dei clienti e sicurezza dei dati

In Bluespace, la sicurezza delle informazioni è ritenuta un pilastro fondamentale per mantenere la fiducia dei clienti e garantire la continuità aziendale. Prestiamo particolare attenzione alla protezione dei dati aziendali e personali in conformità al Regolamento generale sulla protezione dei dati (GDPR), inserendo la privacy come elemento centrale della nostra cultura organizzativa.

Aggiorniamo costantemente i sistemi e l'infrastruttura tecnologica al fine di prevedere e mitigare i rischi derivanti da un ambiente digitale in costante evoluzione. La nostra struttura di sicurezza è supportata da soluzioni avanzate di partner tecnologici fidati e i sistemi di monitoraggio sono gestiti in tempo reale per consentire il rilevamento tempestivo di comportamenti anomali e potenziali minacce. Abbiamo inoltre istituito un processo di gestione continua delle vulnerabilità basato su scansioni periodiche automatizzate, che ci consente di rispondere in modo rapido ed efficace alle minacce in arrivo.

Riteniamo inoltre che la sicurezza perimetrale non sia sufficiente. Per questo promuoviamo attivamente una cultura organizzativa attenta alla sicurezza. Nel corso dell'anno, organizziamo campagne di sensibilizzazione e corsi di formazione in materia di cybersecurity per assicurarci che tutti i dipendenti abbiano le conoscenze necessarie a individuare le minacce più comuni come il phishing, l'ingegneria sociale e l'uso improprio dei dispositivi digitali. In linea con questo impegno, adottiamo una Politica sull'uso accettabile a livello aziendale che stabilisce linee guida chiare sull'impiego dei dispositivi e delle risorse digitali utilizzate dai nostri dipendenti e da altri stakeholder, contribuendo a

proteggere le informazioni aziendali e personali. Imponendo l'obbligo di rispettare tale Politica, intendiamo garantire il rispetto dei più elevati standard di protezione dei dati, a beneficio di tutti.

Iniziativa ESG 2025

Il nostro obiettivo per il 2025 è portare avanti con costanza i nostri impegni ambientali, sociali e di governance. Tra le varie iniziative, segnaliamo:

- Le prossime certificazioni BREEAM ottenute per i nostri centri
- Miglioramento delle procedure e delle metodologie di misurazione delle emissioni di CO₂
- Riduzione delle nostre emissioni di CO₂, a livello generale, al metro quadrato e per centro
- Studio delle iniziative di compensazione del carbonio
- Aumento della percentuale di energia rinnovabile e autoprodotta tra le nostre fonti energetiche
- Installazione in corso di pannelli fotovoltaici in tutti i nuovi centri, laddove possibile
- Installazione in corso di stazioni di ricarica per veicoli elettrici nelle 51 sedi previste e in tutti i nuovi centri
- Riduzione del consumo di acqua e miglioramento della valutazione del suo impiego
- Riduzione dell'uso di carta non riciclata sia nei centri che nella sede centrale
- Completamento dei miglioramenti previsti per le aree di vendita al dettaglio e back-office in diversi centri
- Maggiore partecipazione a iniziative ed eventi sportivi a livello aziendale
- Monitoraggio continuo delle abitudini dei pendolari
- Sensibilizzazione e creazione di incentivi per la mobilità sostenibile
- Mantenimento e miglioramento della parità di genere in termini di retribuzione e rappresentanza
- Mantenimento e miglioramento della formazione dei dipendenti
- Aumento delle opportunità di promozione interna
- Mantenimento e miglioramento della soddisfazione dei clienti secondo le valutazioni di Google
- Maggiore impegno con le comunità che serviamo