

REPORTING ESG

Dicembre 2025

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)	20
RISPARMIO DI CARBONIO INCORPORATO	20
CERTIFICAZIONI.....	21
AGGIORNAMENTO A LIVELLO SOCIALE	22
IL NOSTRO TEAM	22
I NOSTRI CLIENTI.....	27
LE NOSTRE COMUNITÀ.....	28
I NOSTRI FORNITORI	30
AGGIORNAMENTO A LIVELLO DI GOVERNANCE.....	31
CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	31
POLITICHE RELATIVE ALLA GOVERNANCE.....	32
PRIVACY DEI CLIENTI E SICUREZZA DEI DATI.....	32
INIZIATIVE ESG 2026	33

Lettera del CEO

Cari stakeholder,

Bluespace è perfettamente consapevole del crescente impatto del cambiamento climatico e della crescente complessità dei sistemi energetici globali. Queste dinamiche rafforzano l'importanza di una strategia ESG solida, coerente e lungimirante, che traduca le ambizioni in un progresso tangibile, misurabile e duraturo.

La sostenibilità è una componente integrante della visione e dell'identità aziendale di Bluespace. Il nostro piano di sviluppo ESG è pienamente integrato nel modello aziendale ed è concepito per generare valore a lungo termine per tutti gli stakeholder, cioè azionisti, clienti, dipendenti, fornitori, comunità locali, e per l'ambiente.

Nel corso dell'ultimo anno, abbiamo ulteriormente rafforzato il nostro sistema di governance ESG. Il nostro Green Committee interfunzionale, che opera sotto la diretta supervisione del nostro Executive Committee, continua a garantire che le considerazioni ambientali e sociali rimangano al centro del nostro processo decisionale strategico e della pianificazione operativa.

Il periodo di rendicontazione 2025 riflette progressi significativi e misurabili, con diversi importanti traguardi illustrati in questo reporting annuale:

- **Produzione di energia rinnovabile:** Progressi costanti verso l'installazione di pannelli fotovoltaici in **60 delle nostre 101 strutture operative**, praticamente tutti i siti in cui l'installazione è realizzabile tecnicamente, e generando oltre **2,1 milioni di kWh** di energia rinnovabile l'anno.
- **Mobilità elettrica:** Implementazione progressiva di **stazioni di ricarica per veicoli elettrici** in tutta la nostra rete, compresa la maggior parte delle proprietà di nuova costruzione, con accesso gratuito per i dipendenti.
- **Riciclaggio e circolarità:** Consolidamento dei nostri processi interni in materia di riciclaggio, che ha portato al recupero di **oltre 130 tonnellate di carta** durante il periodo di riferimento.
- **Consumo responsabile:** Implementazione di misure di efficienza idrica ed energetica e un più ampio utilizzo di materiali riciclati e a basso impatto in tutti gli uffici e le strutture operative.
- **Persone e comunità:** Iniziative continue atte a promuovere l'inclusione, il benessere, la crescita dei dipendenti e il coinvolgimento della comunità.
- **Certificazione BREEAM:** Siamo orgogliosi di aver ottenuto il **primo asset certificato BREEAM**, un traguardo importante accolto con soddisfazione dal team e frutto del nostro costante impegno per l'eccellenza ambientale.
In linea con la nostra strategia sugli asset, continueremo a dare priorità alla certificazione **BREEAM In-Use** per i centri selezionati, garantendo che il nostro portafoglio esistente si allinei progressivamente agli standard internazionali di sostenibilità.

Questi risultati hanno inoltre supportato il rinnovo del nostro framework di **Green Financing**, consolidando la nostra credibilità e la coerenza nella realizzazione dei principali KPI ambientali e sociali, fattore determinante per la nostra strategia di crescita in atto.

In prospettiva, manteniamo saldo il nostro impegno sul fronte ESG. Continueremo a consolidare la nostra resilienza climatica, a perseguire i nostri obiettivi di Net Zero Carbon, a migliorare la trasparenza dei dati e ad ampliare l'impatto positivo sulle comunità che serviamo. I progressi illustrati in questo reporting non solo consolidano quanto realizzato finora, ma confermano anche la continuità e la chiarezza del percorso che seguiremo nei prossimi anni.

In Bluespace la sostenibilità non è un'iniziativa isolata, ma una responsabilità condivisa e un percorso a lungo termine. Animati da valori di integrità, responsabilità, rispetto e fiducia, proseguiamo nel nostro impegno per costruire un'azienda pronta ad affrontare le sfide del futuro e determinata a offrire un contributo significativo a un mondo più sostenibile.

Grazie per la fiducia, l'interesse e il sostegno costanti.

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 113 alla fine del 2025, 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 16% circa. Attualmente operiamo in Spagna (Madrid, Barcellona, Bilbao, Valencia e Siviglia), Portogallo (Lisbona), Francia (Parigi) e Italia (Milano). 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 101 centri dei 113 che costituiscono il nostro portafoglio (89%) 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 2025



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>



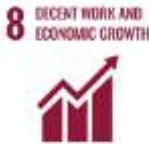
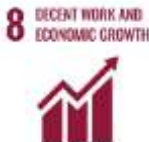
I nostri obiettivi

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
	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, offriamo seminari sul benessere e sensibilizziamo i dipendenti affinché mantengano uno stile di vita sano
	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 le procedure relative alle risorse umane, con una equità retributiva quasi totale.
	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
	Produzione di energia rinnovabile	Aumentare la percentuale di elettricità prodotta rispetto al consumo totale di energia	Nel 2025 abbiamo prodotto in media il 47% dell'elettricità consumata dai nostri centri, raggiungendo il 73% nei mesi estivi
	Produzione di energia rinnovabile	Aumentare la capacità dei componenti dei pannelli fotovoltaici	Abbiamo installato pannelli fotovoltaici in 60 centri, con l'obiettivo di installarli in tutti quelli in cui l'installazione è realizzabile, generando 2,2 milioni di kWh nel 2025.
	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 29 dei nostri centri e stiamo procedendo a installarle nella maggior parte delle nuove proprietà

	Impegno dei dipendenti	Incentivare l'impegno dei dipendenti attraverso attività di gruppo regolari e opportunità di feedback	Offriamo ai dipendenti grandi opportunità di partecipazione e feedback, che intendiamo sviluppare ulteriormente
	Crescita professionale	Aumentare la partecipazione a numerosi programmi di apprendimento e sviluppo; offrire opportunità di promozione interna	Nel 2025 ogni dipendente ha ricevuto ~45 ore di formazione attraverso una serie di programmi. Abbiamo coperto il 78% dei nuovi incarichi grazie a promozioni interne.
	Efficienza dei centri	Intendiamo progettare e ristrutturare i centri secondo uno standard elevato di efficienza e sostenibilità	Forniamo accesso remoto a tutte le nostre sedi e garantiamo un uso efficiente delle risorse (per esempio, luci a LED, sensori di movimento)
	Diversità, inclusione e appartenenza	Sostenere i massimi standard di uguaglianza e non discriminazione	Sosteniamo i massimi standard di uguaglianza in tutte le politiche e procedure che riguardano le risorse umane, con un 49% di personale femminile.
	Gestione dei rifiuti	Intendiamo continuare a lavorare sulla gestione dei rifiuti e sulle iniziative di riciclaggio	Nel 2025, abbiamo riciclato in totale 207 tonnellate di rifiuti, costituiti per il 64% da carta
	Catena di fornitura	Definire una politica di approvvigionamento sostenibile	Intendiamo incentivare l'impegno dei nostri fornitori verso una crescita sostenibile e il benessere dei dipendenti e della comunità
	Emissioni di gas serra (GHG)	Migliorare la valutazione delle emissioni di gas serra	Intendiamo migliorare la valutazione certificando le nostre emissioni di gas serra e riducendole nel tempo
	Zero emissioni nette di carbonio (NZC)	Il nostro obiettivo è raggiungere zero emissioni nette di carbonio entro il 2030	Nell'ambito della nostra attuale strategia ESG, intendiamo raggiungere zero emissioni nette di carbonio entro il 2030

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	
- 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	- Seminari e formazione sul benessere - Sondaggi sulla soddisfazione - Attività di gruppo a livello di dipartimento - Evento aziendale annuale fuori sede della durata di 2 giorni - Sponsorizzazione di attività sportive - Rivista aziendale - Programma di sensibilizzazione alla sostenibilità - Consigli sulla sicurezza informatica - Formazione sulla sicurezza
Clienti	Comunità
- 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	- 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
• 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	• Coinvolgimento diretto • Pagamento puntuale delle fatture • Codice di condotta per i fornitori con particolare attenzione a: ○ prevenzione di pratiche commerciali sleali o legate alla corruzione ○ antitrust e concorrenza leale ○ conformità al diritto del lavoro

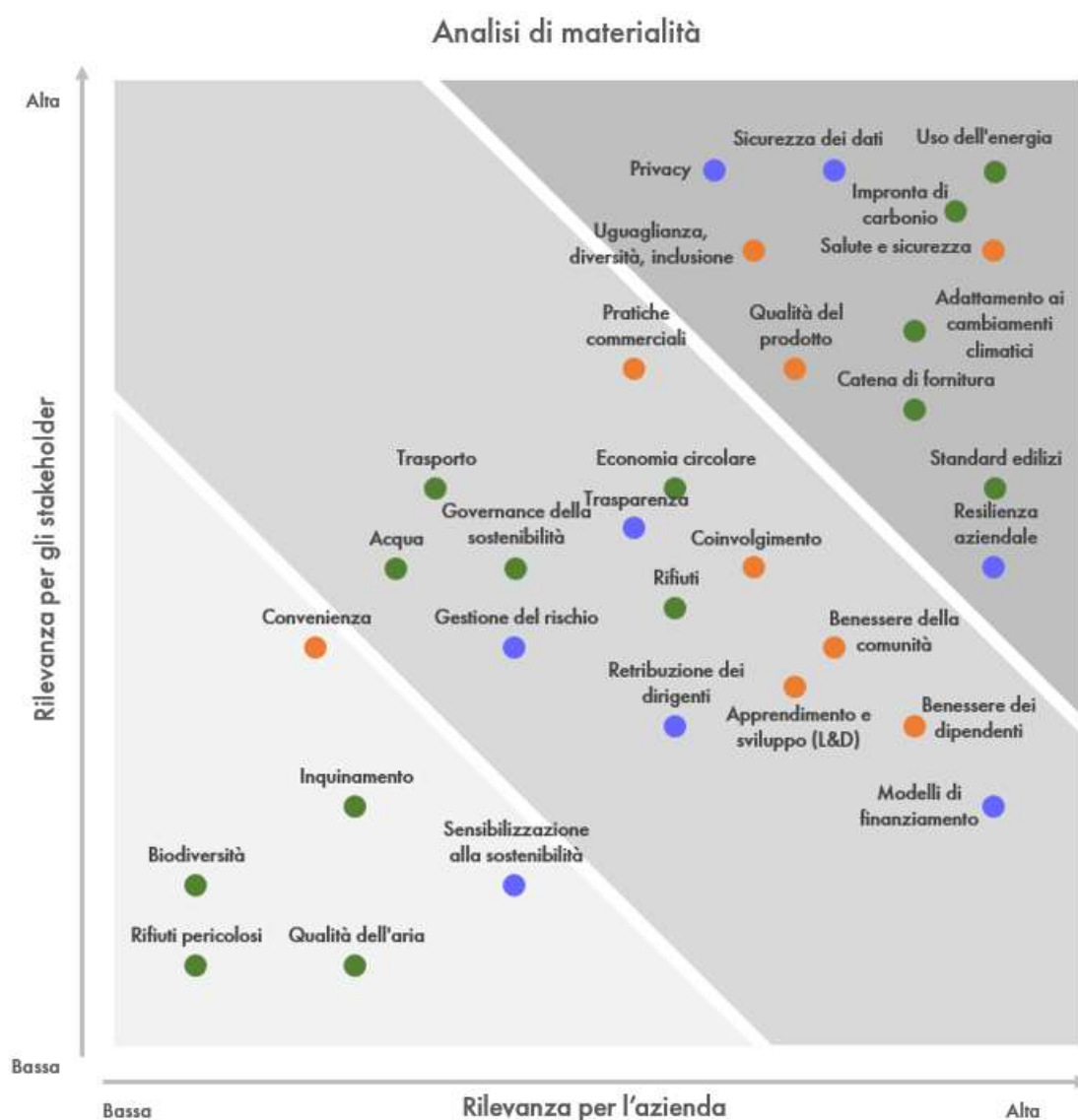
Materialità

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	
• 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	• Consumo di acqua • Biodiversità e infrastrutture verdi • Trasporto sostenibile • Qualità dell'aria • Inquinamento e uso di sostanze chimiche • Gestione dei rifiuti pericolosi
Problemi sociali	
• Salute e sicurezza dei dipendenti • Uguaglianza, diversità e inclusione • Qualità e sicurezza dei prodotti • Pratiche commerciali e trasparenza • Apprendimento e sviluppo	• 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	
• Privacy dei clienti • Sicurezza dei dati • Resilienza del modello aziendale • Aumento di capitale e modelli di finanziamento	• 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

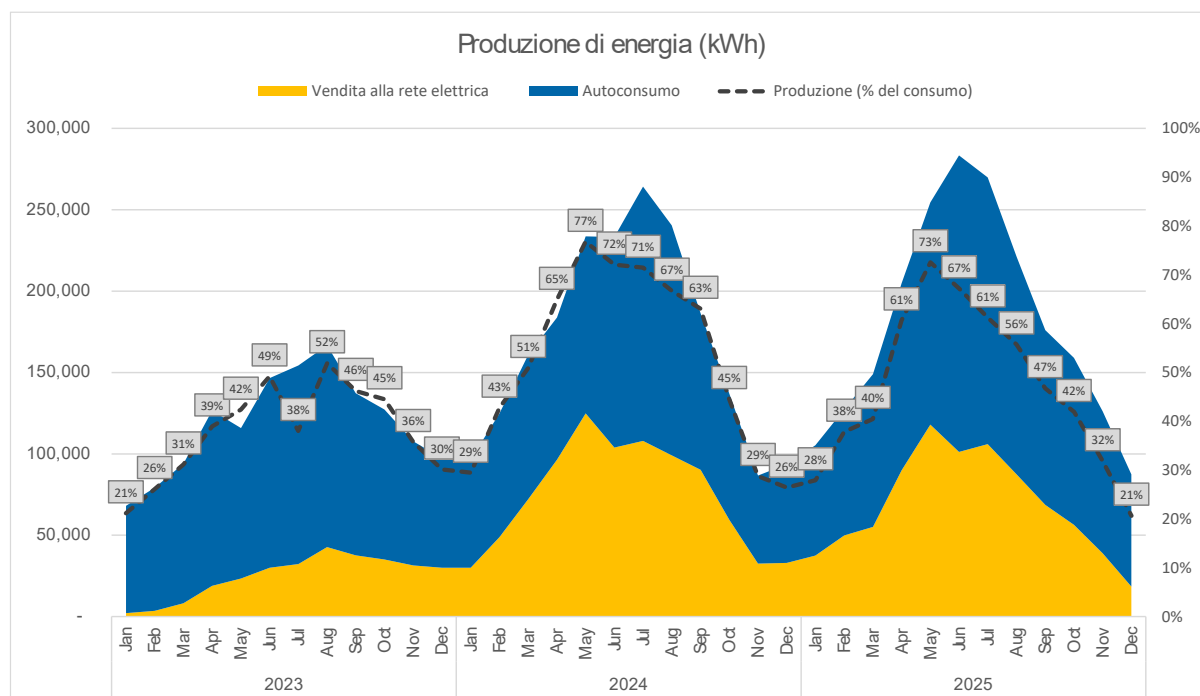
Da tempo Bluespace è impegnata nella crescita sostenibile e nel rispetto dell'ambiente. Alcune delle nostre prime iniziative, che hanno anticipato la strategia ESG completa, erano orientate ad aumentare l'efficienza e l'indipendenza energetica, ridurre l'impronta di carbonio, gestire il consumo di acqua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

Energia

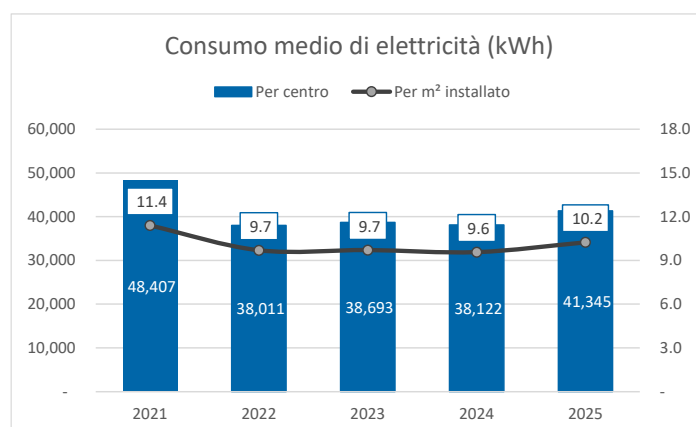
Pannelli fotovoltaici

Nel 2025, Bluespace ha continuato a rinnovare e ad ampliare 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 60 negozi (54% del nostro portafoglio di centri in attività).

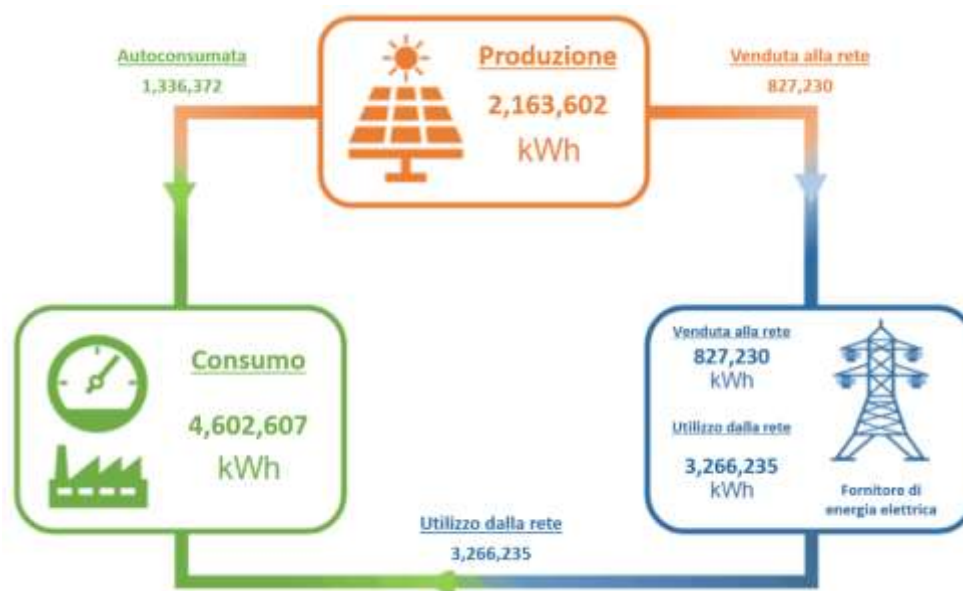
La nostra efficienza energetica è quindi aumentata notevolmente: nel 2025 siamo riusciti a produrre il 47% dell'energia consumata dai nostri centri (fino al 73% nei mesi estivi).



L'andamento meteorologico del 2025, caratterizzato da precipitazioni più intense del solito su gran parte della Spagna, ha inciso sulla nostra capacità di produrre energia elettrica tramite i pannelli fotovoltaici, determinando un aumento del consumo dalla rete, con un incremento dell'8,5% rispetto al 2024 per singolo centro.



Malgrado le difficoltà nella produzione di energia elettrica, nel corso dell'anno siamo riusciti a rivendere alla rete elettrica parte dell'elettricità prodotta, per un totale di ~827.000 kWh, l'equivalente del consumo annuale di ~200 famiglie.²



² Calcolo approssimativo basato sui dati di <https://calculadoraverde.com/consumo-casa/>

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 spagnoli. Entro la fine del 2025 le stazioni di ricarica erano presenti in 29 centri, con lavori in corso in altre 24 proprietà. Stiamo inoltre lavorando a partnership nei restanti mercati in cui operiamo.

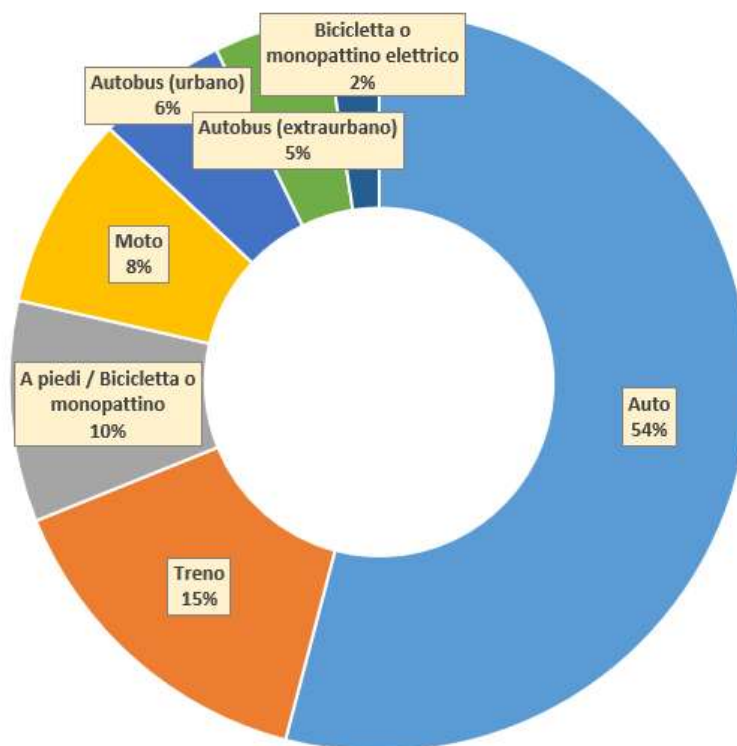


Ci impegniamo costantemente per segnalarne la presenza presso le comunità in cui operiamo. I dipendenti possono inoltre ricaricare gratuitamente i propri veicoli elettrici, per un totale di 34.921 kWh caricati nel 2025.

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 1.300 kg di CO₂ nel 2025.

Per sensibilizzare maggiormente alla mobilità sostenibile, nel 2025 abbiamo inoltre svolto la nostra terza indagine sulla mobilità (Mobility Survey) a livello aziendale. Attraverso il questionario, abbiamo raccolto i dati di 255 dipendenti (un tasso di partecipazione del 63%). Nel 2025, il pendolarismo in auto è aumentato dal 52% al 54%, mentre l'utilizzo degli autobus è diminuito di 1 punto percentuale. Il 35% circa dei nostri dipendenti utilizza veicoli a motore con etichetta ecologica, mentre il 12% si sposta in bicicletta, in scooter o a piedi per raggiungere il posto di lavoro.

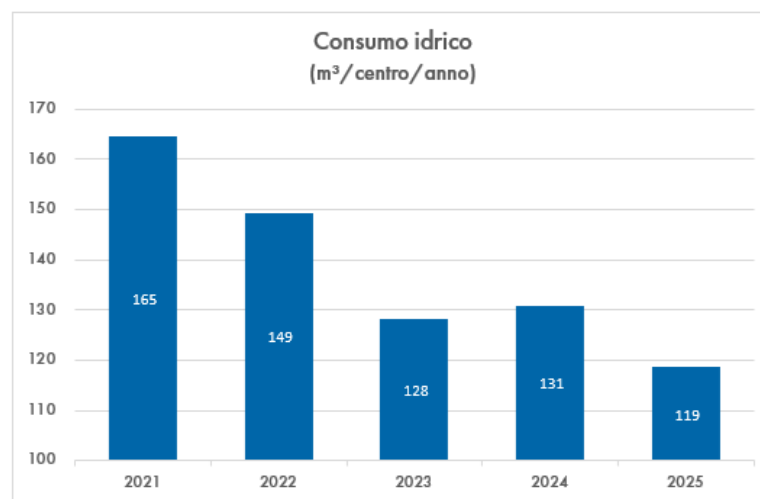
Mezzi di trasporto dei dipendenti per il tragitto casa-lavoro



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. Tra le altre misure adottate, abbiamo installato pulsanti a temporizzazione nei servizi igienici, contribuendo così alla riduzione dei consumi.

Abbiamo inoltre sviluppato un software proprietario per estrarre i dati relativi al consumo dalle bollette mensili di molti centri, che ci permette di per avere una visione aggiornata del consumo di acqua. Nel 2025, abbiamo valutato l'utilizzo di acqua in 38 centri in attività su 101 (38%), registrando un consumo di ~2.894 m³ di acqua. Continuiamo a migliorare i nostri sistemi di valutazione del consumo di acqua e a sensibilizzare l'opinione pubblica sull'uso sostenibile.

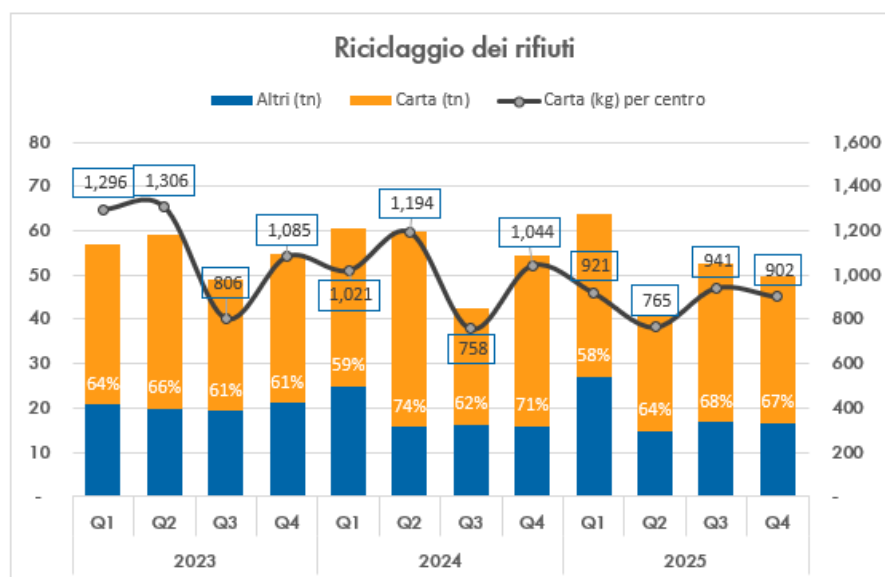


Calcolo basato esclusivamente sui centri fatturati

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 2025, abbiamo valutato la raccolta e il trattamento dei rifiuti in 45 centri (il 45% del nostro portafoglio di centri operativi).

Di conseguenza, nel 2025 siamo riusciti a riciclare quasi 210 tonnellate di rifiuti, costituiti per il 64% (132 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 ~3.500 kg nel 2025 (una riduzione del 36%).



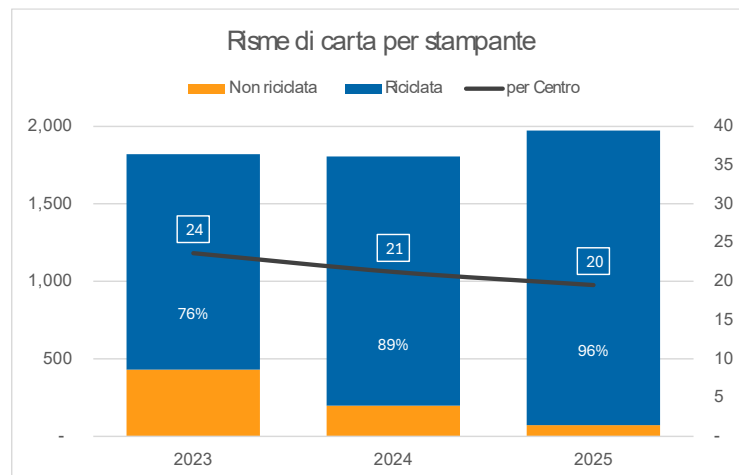
Ogni trimestre vengono presi in considerazione solo i centri fatturati.

Il nostro dipartimento IT ha istituito un programma di riciclo delle apparecchiature elettroniche usate, dai cavi di ricarica ai personal computer fino ai telefoni cellulari, che contengono materiali pericolosi e altamente inquinanti. Nel corso dell'anno, siamo riusciti a riciclare 12 diversi tipi di attrezzature per un peso totale di ~380 kg.

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 2025, il consumo di carta da stampa nel nostro portafoglio è passato da 1.805 a 1.973 risme (un aumento del 9%). Considerando la crescita dei nostri centri, nell'ultimo anno il consumo di carta per centro in attività è diminuito del 8%. Grazie al nostro impegno nell'eliminazione progressiva della carta non riciclata, siamo riusciti ad aumentare la quota di carta riciclata dall'89% al 96%, rendendola l'opzione predefinita per le stampanti della sede centrale.



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. Per raggiungere questo obiettivo, abbiamo avviato il processo di certificazione ufficiale delle nostre emissioni di carbonio con una società di consulenza esterna, Manglai, e riferiremo in merito alla certificazione nelle prossime edizioni di questo reporting.

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. Nel 2025, abbiamo ricevuto le certificazioni per le proprietà di Sitges e La Maquinista.

Nel 2026, prevediamo di ottenere certificazioni in diversi altri centri: Picpus e Montgeron in Francia, Corsico e Rogoredo in Italia, Montijo in Portogallo e Sabadell, Tres Aguas, Santurtzi, Badal e Sant Joan Despí in Spagna.³



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.

³ A gennaio 2026, abbiamo ottenuto le certificazioni "Very Good" a Picpus e Montgeron.

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.

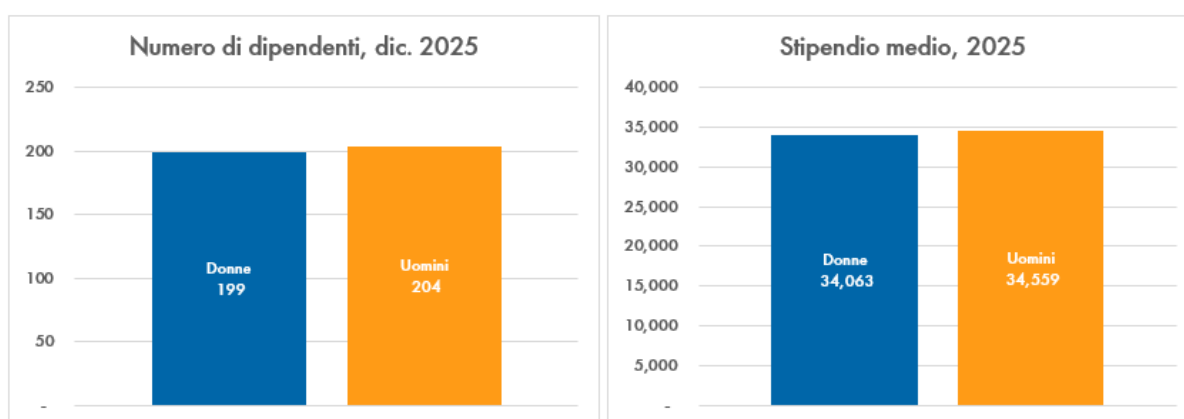
A testimonianza dell'ambiente di lavoro positivo di Bluespace, il nostro sondaggio annuale sull'ambiente professionale (Work Climate Survey) evidenzia costantemente un elevato apprezzamento delle politiche aziendali e l'allineamento ai suoi valori. Alla fine del 2025, il 92,4% dei nostri dipendenti ha espresso soddisfazione per il proprio lavoro in Bluespace, il 90,9% si è dichiarato orgoglioso dell'attività che svolgiamo, e il 91,6% 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 49,4% e la disparità salariale è di 1,4%.

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.



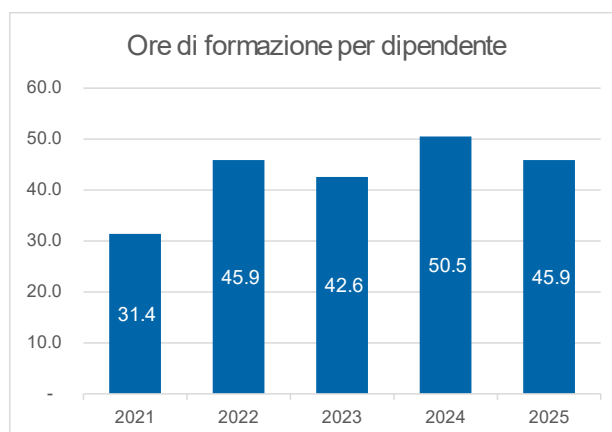
Coinvolgimento del team

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.
- Vantaggi del Bluespace Club, che offre sconti su prodotti e servizi selezionati.

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 2025 abbiamo organizzato e fornito un totale di 18.495 ore di formazione, per lo più interna, pari a 45,9 ore per dipendente.



In termini di apprendimento e sviluppo, nel 2025 abbiamo registrato un calo del 9% nelle ore di formazione per dipendente. La flessione è riconducibile alla scelta di destinare, nella seconda metà dell'anno, parte delle risorse del Reparto di Formazione all'aggiornamento e alla modernizzazione dell'offerta formativa.

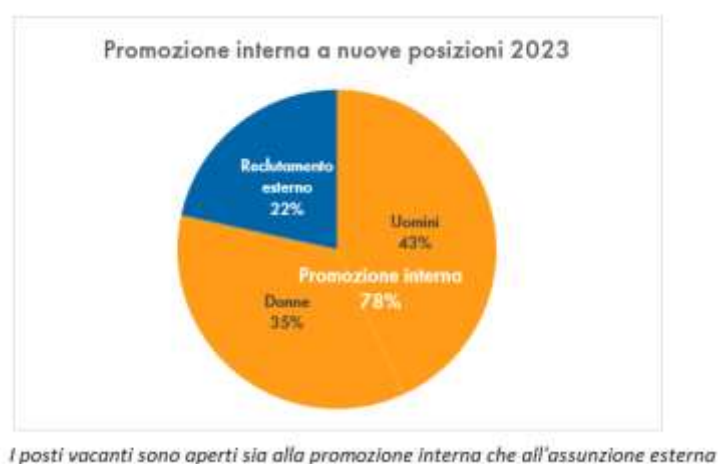
Oltre alle iniziative L&D in corso, è stato istituito il programma annuale Got Talent volto a identificare e valorizzare il potenziale dei dipendenti Bluespace, fornendo loro le competenze e gli strumenti necessari per la crescita professionale e personale.

L'iniziativa si propone di diffondere la visione aziendale di Bluespace e di rafforzare il "Blue Spirit", coinvolgendo attivamente i partecipanti, 38 nel 2025, in progetti interfunzionali e riunioni strategiche.

Inoltre, i partecipanti hanno l'opportunità di svolgere tirocini di breve durata in ruoli e reparti diversi dal proprio, favorendo la collaborazione, sviluppando sinergie organizzative e acquisendo gli strumenti necessari a supportare gli obiettivi di crescita aziendale a breve e medio termine.



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 2025, abbiamo coperto internamente 40 dei 51 nuovi posti vacanti con possibilità di promozione (78%).



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.

Miglioramenti dello spazio di lavoro

Nell'ottica di garantire un ambiente di lavoro piacevole e produttivo, continuiamo a investire nel miglioramento continuo sia nella nostra sede centrale che in ciascuno dei nostri centri. Nel 2025 sono stati realizzati una serie di interventi, tra cui:

- Interventi di restyling delle aree di vendita al dettaglio e di back-office nella maggior parte dei nostri centri, per uniformarne il layout
- Rinnovo degli impianti di riscaldamento in diverse sedi
- Ampliamento della terrazza e della zona cucina della sede centrale
- Ristrutturazione di buona parte della sede centrale, ricavando spazi di lavoro più ampi e funzionali
- Installazione di cabine fonoassorbenti per garantire maggiore privacy e isolamento durante le riunioni
- Ultimazione dei lavori per una palestra di ultima generazione, fruibile gratuitamente da tutti i dipendenti
- Ultimazione dei lavori per la realizzazione di nuove sale riunioni più ampie presso la sede centrale⁴

⁴ La palestra e le nuove sale riunioni sono state inaugurate nelle prime settimane del 2026.

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.

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

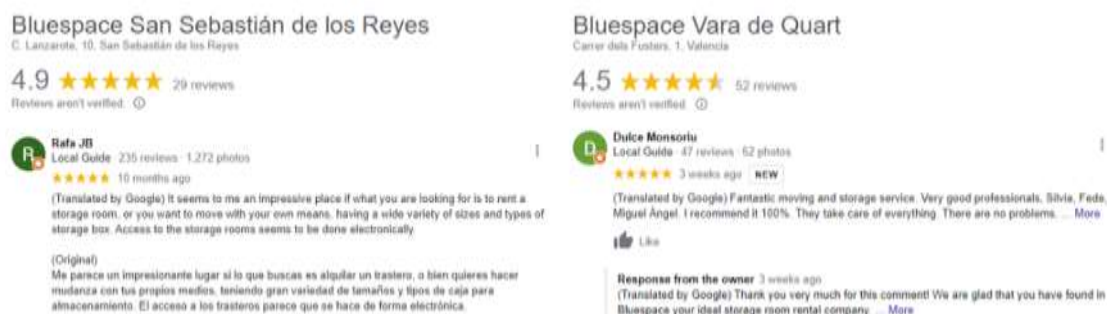
I nostri clienti

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.

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 21.000 recensioni.



Prestiamo particolare attenzione al monitoraggio dei feedback dei clienti e collaboriamo con eKomi per rilevare il loro grado di soddisfazione entro 48 ore dalla formalizzazione del contratto. A fine 2025, abbiamo ricevuto una valutazione media di 4,7 su 5,0, con 13.000 recensioni elaborate con eKomi.

Inoltre, offriamo ai clienti un modo semplice per lasciare una recensione, posizionando codici QR in più punti all'interno dei nostri centri.

Le nostre comunità

Nel 2025 abbiamo promosso diverse iniziative volte a rafforzare il legame con le comunità che serviamo:

- Abbiamo sponsorizzato la gara ciclistica "Bilbao Bilbao".
- Abbiamo partecipato all'evento "Padel & Networking 2025" a Siviglia.
- Ci siamo impegnati nella tutela di un edificio storico presso il nostro centro di La Magdalena (Barcellona) e collaboriamo con il Comune per organizzare visite di interesse architettonico al centro.
- Ad Halloween, abbiamo partecipato al celebre evento Turó Park trick-or-treat, nei pressi del nostro centro di Ganduxer (Barcellona), rafforzando la nostra visibilità e il legame con la comunità.



Abbiamo inoltre promosso diverse iniziative a carattere sociale e solidale:

- A dicembre si sono svolte le Christmas Toy Drive (collette di giocattoli natalizi) in diverse città, in collaborazione con organizzazioni locali come Kooopera nei Paesi Baschi.
- Per i cesti natalizi offerti a tutti i dipendenti, abbiamo acquistato prodotti da ONG impegnate nell'inclusione sociale e lavorativa di persone con disturbi dell'apprendimento.
- Tra le opzioni disponibili per i cesti natalizi, abbiamo incluso la possibilità di fare una donazione ai banchi alimentari locali.
- Abbiamo promosso una gara podistica i cui proventi sono stati destinati alla ricerca sulla SLA.
- Abbiamo inoltre individuato una rosa di ONG con cui avviare una collaborazione, da Oxfam International a realtà locali impegnate nella raccolta alimentare o nell'assistenza agli anziani.
- Continuiamo a collaborare con un'ONG per donare i prodotti non più commercializzabili.



Infine, nel corso dell'anno abbiamo continuato a promuovere la consapevolezza ambientale, organizzando iniziative di riforestazione e di pulizia delle aree naturali in diverse città.



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	16
Cristina Nogués	CFO	14
Ingrid Vives	Head of Operations	12
Salvador Ruiz	Head of Real Estate	19
Steven de Tollenaere*	Senior Advisor (Former CEO)	31
Stuart Blackie*	Asset Management /Investor Relationship	27
Eduard Bosch	Marketing Manager	14
Bartomeu Fiol	Property Acquisition Manager	21
Esther Mendez	HR Manager	19
Camí Casas	Head of Controlling and Accounting	8
Vicente Gonzalez	IT Manager	11
Neus Odoño	Construction Manager	16
		208
Board of Directors		
Matt Reidy	Chairman of the Board (FRC Partner)	30
Stuart Blackie*	Board Member	
Ashminder Singh	Board Member	27
Pere Viñolas	Board Member (CEO Inmobiliaria Colonial)	14
Steven de Tollenaere*	Board Member (Former CEO Bluespace /Shurgard)	
Isabelle White*	Board Member (Former CEO Bluespace)	29
		100
Esperienza combinata Management/CdA (anni)		308

* 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 2026

Il nostro obiettivo per il 2026 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, con 7 centri previsti per il 2026
- Certificare le nostre emissioni di CO₂ e migliorare le procedure di misurazione
- 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 sedi previste e in tutti i nuovi centri
- Riduzione del consumo di acqua e miglioramento della valutazione del suo impiego
- Installazione di sensori per la qualità dell'aria
- Riduzione dell'uso di carta non riciclata sia nei centri che nella sede centrale
- 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
- Installazione di rastrelliere per biciclette in diversi centri
- 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
- Incentivare la solidarietà e la cooperazione con le ONG e promuovere iniziative ad impatto sociale

