



ОТЧЕТ

об устойчивом развитии



СОДЕРЖАНИЕ

ОБРАЩЕНИЕ КОМАНДЫ	03
УПРАВЛЕНИЕ КОМПАНИЕЙ	07
Экономические показатели деятельности	08
Качество и безопасность зданий	13
Этические нормы ведения деятельности	20
Конкурентное поведение	22
Права человека и общественные отношения	24
СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ	28
Здоровье, безопасность и благополучие сотрудников	29
Инклюзивность, разнообразие и равенство	35
Развитие и обучение	39
Вовлеченность сотрудников	42
ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ	45
Углеродный след	54
Энергосбережение	58
Использование водных ресурсов	68
Обращение с отходами	71
Экопросвещение и создание сообществ	77
ОБ ОТЧЕТЕ	83
Указатель содержания GRI	87
ПРИЛОЖЕНИЕ	91

ОБРАЩЕНИЕ КОМАНДЫ

O1 Properties — крупнейший собственник офисной недвижимости класса А в Москве. Компания ответственно относится к социальным обязательствам и ценностям, которые выражаются в идеях устойчивого развития.

Мы рады представить вниманию наших арендаторов, сотрудников, а также всех заинтересованных сторон **отчет о деятельности компании в области устойчивого развития за 2022 год.**

Это уже пятый отчет, который содержит информацию о наших нефинансовых результатах в следующих сферах: практики корпоративного управления, экологическая ответственность, социальная ответственность, защита прав человека и деловая этика, продвижение здорового образа жизни и др. Ежегодный отчет об устойчивом развитии

стал важнейшей и неотъемлемой частью открытого диалога с обществом.

Ценности и приоритеты O1 Properties — благополучие арендаторов и общества, а также забота о будущих поколениях нашей страны. Именно поэтому компания уделяет так много внимания сохранению ресурсов, экологической осознанности, этичности работы и продвижению принципов равенства и инклюзивности в повседневной жизни.

Мы верим, что усилия каждого человека влияют на общее благополучие. И одновременно понимаем свою ответственность как значимого участника рынка офисной недвижимости класса А, так как в наших силах продвигать идеи устойчивого развития среди большого количества людей, каждый день доказывая их актуальность на практике.

Несмотря на беспрецедентные вызовы прошедшего года, компания оперативно адаптировалась к новым реалиям, сохранив лидирующие позиции и зафиксировав повышение спроса на офисные пространства в портфеле.

К концу 2022 года

60%

наших клиентов составляют крупные российские компании

Компания O1 Properties продолжает выполнять свои обязательства перед резидентами и по-прежнему создает для них качественную бизнес-среду, предоставляя экологичные и эргономичные пространства, **в которых комфортно работать и достигать результатов.**

Соблюдая принципы устойчивого развития в части ценности человеческого капитала, мы благодарны за успех **каждому сотруднику**, который обеспечил высокое качество предоставляемых услуг.

Много лет компания совершенствовала бизнес-процессы и формировала особую культуру взаимного уважения. Это помогло нам сохранить и приумножить результаты.



Ключевые достижения компании в 2022 году

[Подробнее о каждом из них можно узнать в соответствующих разделах отчета.](#)

В марте 2022 года O1 Properties инициировала создание российского стандарта экологической сертификации недвижимости, и уже в июле 2022 года была презентована новая система оценки зеленых зданий — «Клевер». Это аналог международных сертификаций BREEAM, LEED и WELL, который взял от них все лучшее и при этом учел особенности нашей страны.

В августе 2022 года O1 Properties совместно с партнерами учредила Ассоциацию участников рынка коммерческой недвижимости по устойчивому развитию. Создание ассоциации помогло систематизировать дискуссию о российской системе оценки зданий «Клевер» внутри профессионального сообщества, способствовало развитию, принятию и широкому внедрению зеленых стандартов на рынке.

O1 Properties сохраняет лидирующую позицию в области устойчивого развития, **ресурсосберегающих и экологических решений** в сфере недвижимости.

Мы строго соблюдаем требования природоохранного законодательства и ищем пути совершенствования. В 2022 году были реализованы: отдельный сбор и сортировка отходов, политика и практика ответственных закупок, технологии ресурсосбережения.

В компании была внедрена система экологического менеджмента, соответствующая международным требованиям стандарта ISO 14001.

В 2022 году O1 Properties вложила 16,3 млн рублей в программы поддержания здоровья коллектива. Это на 5,8 млн рублей превышает сумму, вложенную в 2021 году. Затраты на обучение персонала составили 4,5 млн рублей.

Как итог, вклад компании в сотрудников был отмечен в рейтинге лучших работодателей России по версии журнала Forbes: в категории «Сотрудники и общество» O1 Properties получила золото.

Индекс удовлетворенности (Employee Satisfaction Index), который показывает степень того, насколько сотрудники довольны разными аспектами своей работы, составил 8,64 балла из 10.



Цели компании на 2023 год

В 2023 году O1 Properties планирует начать сертифицировать по системе «Клевер» объекты своего портфеля и пройти сертификацию системы экологического менеджмента на соответствие требованиям стандарта ГОСТ Р ИСО 14001. На 2022 год мы ставили перед собой цели по сокращению потребления энергии и воды за счет применения ресурсосберегающих технологий, увеличения доли отходов, передаваемых на переработку, снижению выбросов парниковых газов. Нам удалось достичь этих показателей, сохранив долгосрочную тенденцию к снижению экологического влияния своей деятельности.

В 2023 году мы продолжим реализацию природоохранных программ и планируем добиться снижения по следующим показателям:

- Энергопотребление на объектах O1 Properties на 2% и в собственном офисе — на 3%
- Потребление тепла — на 2%
- Водопотребление на объектах O1 Properties — на 3%
- Использование офисной бумаги — на 10%

Кроме того, на 2023 год O1 Properties ставит цель увеличить долю вторсырья в общем объеме твердых коммунальных отходов на 4% по сравнению со средним показателем сбора за 2020-2022 гг. по всем объектам. Мы продолжим воплощать в жизнь принципы устойчивого развития по всем направлениям — не только в сфере экологии, но и в области социальной ответственности, защиты прав человека и корпоративного управления, продвижения здорового образа жизни и др.

[Команда O1 Properties](#)

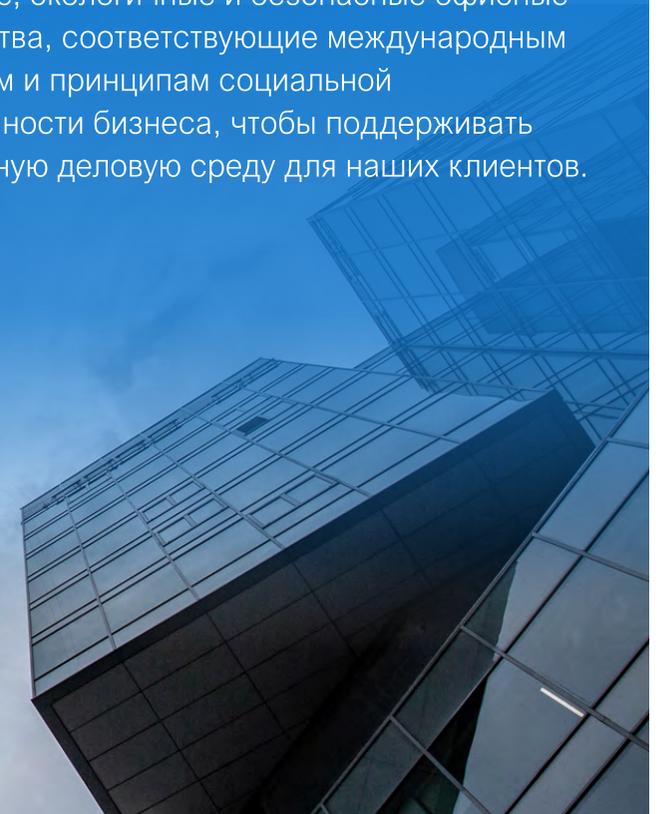


Главная цель O1 Properties — оставаться № 1 в области устойчивого развития на рынке коммерческой недвижимости. Мы делаем ставку на расширение практик устойчивого развития, потому что верим: будущее принадлежит ответственным компаниям.

УПРАВЛЕНИЕ КОМПАНИЕЙ



Миссия O1 Properties — создавать комфортные, эстетичные, экологичные и безопасные офисные пространства, соответствующие международным стандартам и принципам социальной ответственности бизнеса, чтобы поддерживать эффективную деловую среду для наших клиентов.



ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

GRI 2-1, 2-6

O1 Properties — крупнейший собственник офисных зданий класса А в Москве и один из ведущих инвесторов на российском рынке коммерческой недвижимости. Инвестиционный портфель по состоянию на 31 декабря 2022 года оценивался в 166,4 млрд рублей (без НДС).

Начиная с 2022 года O1 Properties приостановила деятельность в области девелопмента новых объектов и специализируется только на аренде и организации управления офисными помещениями класса А и В+ в ключевых деловых районах Москвы. Сегодня компания владеет и управляет 11 действующими бизнес-центрами.

Арендопригодная площадь имеющихся у организации активов на конец 2022 года включала 467,4 тыс. м², при этом вакансия по портфелю была на отметке 12%, а средняя ставка арендной платы в 2022 году составила 30 700 руб. за м² в год.

Мы предоставляем площади для 250 арендаторов, большинство из которых — ведущие российские компании и транснациональные корпорации. По состоянию на конец 2022 года 60% клиентов O1 Properties — организации из России.

467,4 тыс. м²

— арендопригодная площадь

30 700 руб. за м² в год

— средняя ставка арендной платы без операционных расходов и НДС

250

ведущих корпораций выбрали наши офисы для своих сотрудников

В 2022 году под влиянием геополитических факторов часть международных компаний прекратила деятельность в РФ, что привело к росту вакансии в бизнес-центрах, относящихся к высококачественному сегменту.

Рынок аренды коммерческой недвижимости обладает инерционностью. Поддержание партнерских отношений с клиентами позволило O1 Properties продлить сроки договоров аренды и сгладить последствия колебаний спроса. В 2022 году средневзвешенный неистекший срок договоров аренды составил 2,5 года.

10%¹

— доля рынка

¹ Доля рынка офисной недвижимости класса А в Москве.

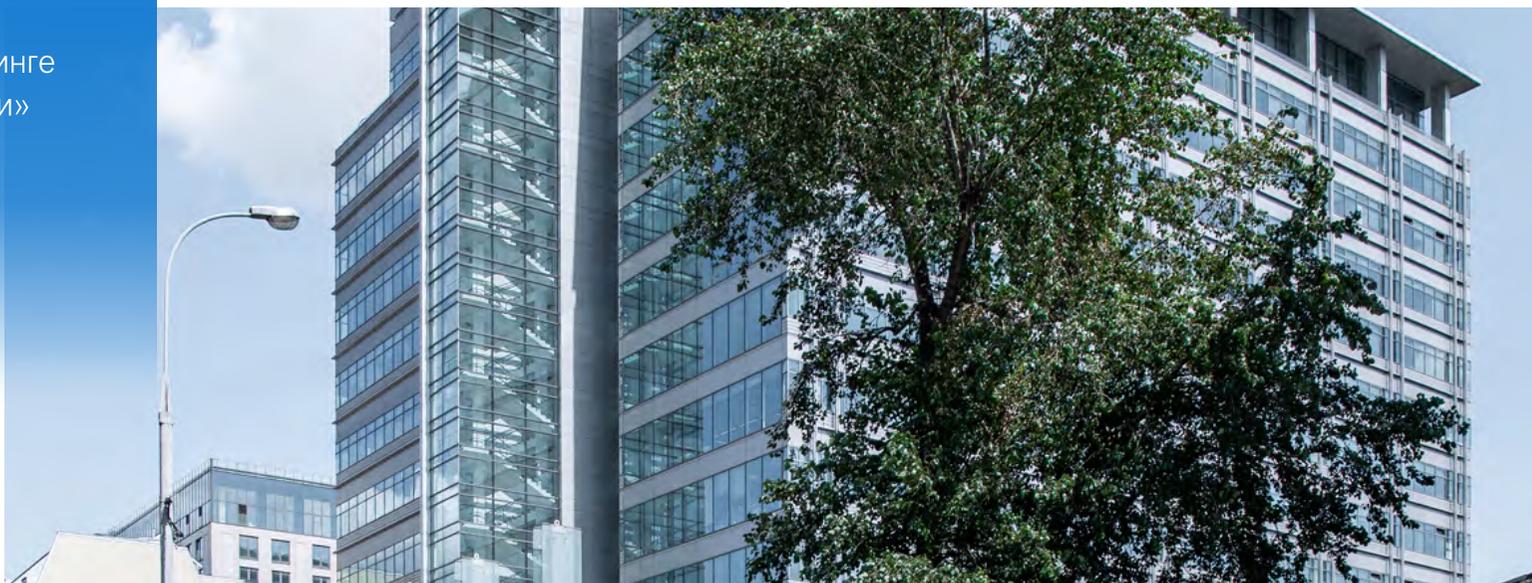


Статистические показатели	2022
• Арендопригодная площадь	467 400 м ²
• Рыночная стоимость объектов (общая), без НДС	166 362 млн руб.
• Объем сданных площадей на конец года	88%
• Средняя ставка арендной платы	30 700 руб. за м ² в год
• Средневзвешенный неистекший срок договоров аренды	2,5 года
• Доля рынка	10% ²
• Количество арендаторов	250

Рейтинги и награды

- Forbes: категория золото в рейтинге «Лучшие работодатели в России»
- РБК: II категория ESG-индекса

² Доля рынка офисной недвижимости класса А в Москве.



Подход к реализации практик устойчивого развития O1 Properties основан на трех составляющих ESG³:

GRI 2-22

Экологическая ответственность

Компания минимизирует свое влияние на окружающую среду и борется с глобальным изменением климата и другими экологическими угрозами. Для этого мы, в частности, эффективно используем энергию и другие ресурсы, поддерживаем ответственное обращение с отходами, внедряем экологичные технологии, ведем экопросветительскую деятельность и поощряем экоинициативы.

В компании внедрена система экологического менеджмента, соответствующая международным требованиям. Также мы запустили ежемесячное проведение комитета по экологии. Все тематические проекты были инициированы и контролируются в рамках комитетов по экологии.

Социальная ответственность

Компания заботится о профессиональном развитии, благополучии и здоровье сотрудников. Это позволяет обеспечить O1 Properties квалифицированными и вовлеченными сотрудниками. Наша социальная ответственность распространяется и на арендаторов — нам важно создать комфортное рабочее пространство для каждого резидента.

Корпоративное управление

Мы придерживаемся прозрачных методов ведения бизнеса и постоянно совершенствуем управленческие механизмы. Все наши процессы структурированы и поддерживаются соответствующими локальными нормативными актами. Качественно организованные бизнес-процессы позволяют O1 Properties оставаться эффективной компанией и занимать лидирующие позиции в отрасли.

В основе бизнес-модели организации следующие принципы:

GRI 2-23

Партнерство и долгосрочное сотрудничество

С каждым клиентом компания выстраивает доверительные и долгосрочные отношения. Чуткость и внимание к запросам партнеров позволяют постоянно улучшать качество услуг. Это делает O1 Properties одновременно гибкой и устойчивой компанией.

Прозрачность данных

Для заключения договорных обязательств компания предоставляет клиентам и бизнес-партнерам всю необходимую информацию, а также регулярно публикует финансовую и нефинансовую отчетность.

Адаптивность и индивидуальный подход

Офисные площади компании построены и организованы так, чтобы наилучшим образом подстраиваться под запросы клиентов.

³ ESG — Environmental, Social, Governance.

Это совокупность характеристик управления компанией, при котором достигается ее вовлечение в решение экологических, социальных и управленческих проблем.



«С самого начала и по сей день мы удерживаем устойчивые позиции и постоянно занимаем лидирующие места в отраслевых рейтингах и премиях. Это говорит о стабильности компании, стремлении к улучшению и развитию. Именно благодаря этому мы успешно работаем на рынке уже много лет».

Юлия Репрынцева,
Директор по правовым вопросам
O1 Properties

2022 год принес O1 Properties новые вызовы, показал, насколько важна гибкость в выстраивании взаимоотношений с клиентами.

Основной фокус деятельности специалистов организации был направлен на активную переориентацию на отечественный бизнес. На конец 2022 года в портфеле арендаторов лидирующие позиции занимают ведущие российские компании.

Мы поддерживаем открытый диалог с арендаторами, чтобы всегда быть в курсе их ожиданий и знать, насколько они удовлетворены качеством сервиса. Для этого мы ежегодно проводим анонимные опросы, где каждый может дать развернутый отзыв о сотрудничестве с компанией.

Результаты опроса становятся основой для создания новых продуктов, совершенствования сервиса и стратегического планирования.

Выстраивая долгосрочные отношения с клиентами, мы действуем в рамках ЦУР № 17 «Укрепление средств осуществления и активизация работы в рамках Глобального партнерства в интересах устойчивого развития».



КАЧЕСТВО И БЕЗОПАСНОСТЬ ЗДАНИЙ

Офисное пространство играет важную роль в формировании HR-бренда компаний: оно демонстрирует сотрудникам ценности компании, говорит о ее статусе, отношении к коллективу. Качество офиса и здания, в котором он расположен, может стать еще одним бонусом для привлечения перспективных талантов.

Поэтому каждая деталь зданий O1 Properties продумана и отвечает самым высоким стандартам качества. Уделяя особое внимание развитию инфраструктуры, благоустройству, дизайну и управлению компания формирует среду, в которой люди работают комфортно и продуктивно, а арендаторы достигают новых высот в бизнесе.

Особое внимание O1 Properties уделяет развитию проектов по стандартам экологической эффективности — для того чтобы создавать здоровый микроклимат, сокращать потребление ресурсов и снижать негативное воздействие на окружающую среду.

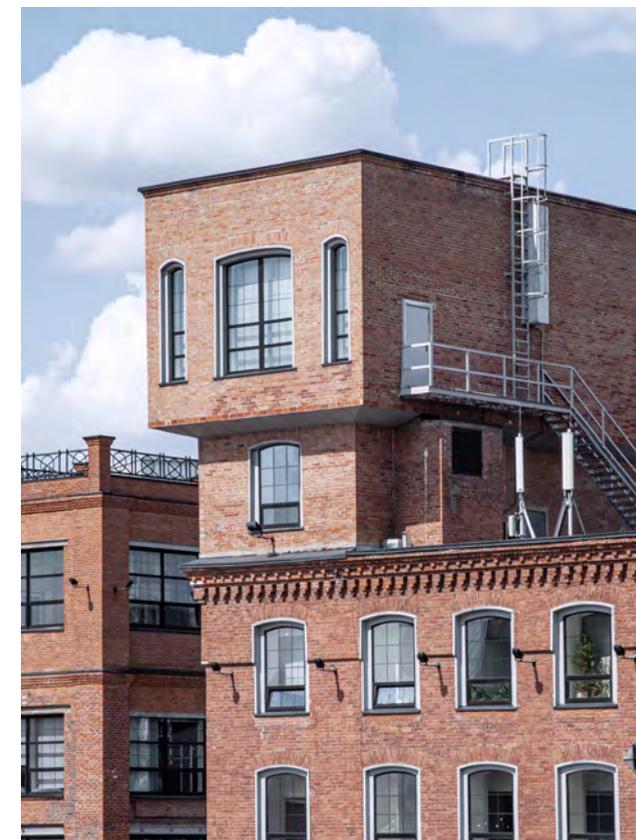
90% нашего портфеля сертифицировано по стандарту экологической эффективности BREEAM.

Выбирая объекты O1 Properties, арендаторы могут быть уверены, что офис отвечает самым высоким требованиям с точки зрения экологичности.

В портфеле O1 Properties — узнаваемые бизнес-центры, многие из которых стали знаковыми для столицы. Мы считаем, что такие здания не должны быть изолированы от городской среды, и гордимся тем, что наши бизнес-центры становятся центрами социальной активности. O1 Properties открывает проекты компании для жителей города и местных сообществ, создавая таким образом новые точки притяжения в Москве. Их рекреационные зоны и инфраструктура доступны не только арендаторам, но и всем горожанам, что дает каждому желающему возможность оценить комфорт и качество объектов O1 Properties.

«Устойчивое развитие — это системная задача. Мы учитываем экологические аспекты еще на стадии выбора зданий, которыми мы сегодня гордимся».

Анастасия Архипова,
Директор по маркетингу и коммуникациям
O1 Properties



11

знаковых бизнес-центров Москвы



В портфеле O1 Properties — 11 бизнес-центров, расположенных в ключевых деловых районах Москвы. Это позволяет компании находить решения под запросы бизнеса из любых отраслей, а при необходимости предлагать арендаторам варианты по релокации внутри портфеля.

Москва — город, которому свойственно разнообразие: атмосфера старины сочетается с духом инноваций. Наш портфель, отражая многогранность столицы, включает как современные здания, так и исторические архитектурные объекты, получившие новую жизнь после реконструкции.



«Белая площадь»

«Белая площадь» — один из самых узнаваемых бизнес-центров Москвы, который дал название целому деловому кварталу. Он состоит из трех офисных зданий, объединенных пешеходным пространством с зоной ретейла, где круглые сутки кипит жизнь: днем сюда приходят на ланч и шопинг, а вечером встречаются с друзьями.



Ducat Place III

Ducat Place III — входит в число наиболее известных и высококлассных офисных центров в Москве. Выполненный в современной архитектурной концепции объект отвечает самым высоким требованиям, предъявляемым к бизнес-центрам класса А.



«Легенда Цветного»

Многофункциональный комплекс «Легенда Цветного» — это современный проект, который сочетает в себе жилые и деловые пространства. Бизнес-центр расположен в самом сердце столицы в окружении многочисленных кафе, ресторанов, банков и магазинов.



Lighthouse

Бизнес-центр Lighthouse сочетает превосходный дизайн, комфорт и функциональность. Среди особенностей здания — большая площадь остекления, яркая архитектурная подсветка, просторные офисы и панорамные виды на мегаполис.



«Вивальди Плаза»

Бизнес-центр «Вивальди Плаза» состоит из трех зданий, которые образуют уютный озелененный внутренний двор. Панорамное остекление, функциональные планировки и прекрасные виды на город обеспечивают качественное освещение и визуальный комфорт для пользователей.



White Stone

White Stone располагается в одном из наиболее престижных деловых районов столицы в районе метро Белорусская в деловом квартале «Белой площади». В 2014 году интерьеры и отделку общих зон полностью обновили по проекту архитектурного бюро Aedas. Проект реновации получил премию Best Office Awards в номинации «Лучший атриум».



Silver city

Уникальная современная архитектура бизнес-центра Silver City делает его одним из самых привлекательных офисных комплексов центрального района Москвы. Среди главных достоинств комплекса — современные инженерные системы, функционирующие в соответствии с высокими стандартами качества.



«Фабрика Станиславского»

«Фабрика Станиславского» занимает комплекс зданий бывшей золотоканительной фабрики, построенной в начале XX века. Сегодня бизнес-центр является одним из главных офисных кластеров делового центра Москвы. В 2011 году объект удостоен премии Королевского института британских архитекторов.



iCube

Инновационный бизнес-центр iCube расположен на Нахимовском проспекте и отчетливо выделяется на фоне общей застройки благодаря уникальной архитектуре от известного бюро ABD Architect. В бизнес-центре есть вся необходимая инфраструктура для комфорта арендаторов.



«Кругозор»

«Кругозор» — это один из самых качественных бизнес-центров класса А на Юго-Западе Москвы. Он был возведен в 2006 году на основе строений бывшего завода игрушек. Здания комплекса имеют панорамное остекление, современное качественное оснащение и свободную планировку.



«ЛеФОРТ»

Деловой комплекс «ЛеФОРТ» появился в 2006 году в результате реконструкции Московской шелковой фабрики XIX века. Комплекс из 11 зданий разной этажности в стиле loft занимает территорию около 5 га. Уникальное архитектурное наследие старых зданий — высокие 4-метровые потолки, толстые кирпичные стены и огромные окна.

O1 Properties гордится своим вкладом в развитие бизнес-среды и городской инфраструктуры.

Цель компании — создать современные, стильные и удобные пространства, которые способствуют эффективному развитию бизнеса и повышению качества жизни в городе.

Вклад O1 Properties в развитие устойчивой городской среды способствует достижению ЦУР № 11 «Устойчивые города и населенные пункты».



Подтверждение качества объектов. Система «Клевер» (CLEVER)

GRI 417-1

«Можно с уверенностью сказать, что в настоящее время система “Клевер” — самая авторитетная в области сертификации коммерческих зданий».

Маргарита Пожидаева,
руководитель проектов устойчивого
развития O1 Standard



В марте 2022 года O1 Properties инициировала создание российского стандарта экологической сертификации недвижимости.

Уже в июле 2022 года была презентована новая система оценки зеленых зданий — «Клевер», разработанная благодаря совместным усилиям экспертов рынка HPBS, EcoStandard Group, ЭКСПЕРТ и Анны Минаковой, при поддержке O1 Properties и АНО «Национальный Центр ГЧП», государственной корпорации развития «ВЭБ.РФ», ООО «ПроГород» и ООО «Миллхаус».

Национальная система оценки недвижимости «Клевер» — аналог международных сертификаций BREEAM, LEED и WELL. Для ее разработки было взято лучшее от международных стандартов с учетом опыта их использования в России. Также учтены климатические, экономические и другие локальные особенности. Методика включена в **таксономию зеленых проектов «ВЭБ.РФ»**.

С помощью системы можно оценить экологичность, эффективность использования энергии и ресурсов, удобство и качество зданий.

Методика рассчитана на **широкий круг объектов**, в том числе зданий, введенных в эксплуатацию 20–30 лет назад, если они соответствуют требованиям системы сертификации.



Методика выделяет **три аспекта оценки** здания: окружающая среда, социальное благополучие и ответственное управление.

- Критерии раздела **«Окружающая среда»** оценивают рациональность использования ресурсов и степень воздействия на окружающую среду в процессе эксплуатации.
- Критерии раздела **«Социальное благополучие»** оценивают влияние здания на здоровье и благополучие людей, а также социальное и экономическое развитие локальных сообществ.
- Критерии раздела **«Ответственное управление»** оценивают структуру управления проектом — базовые технические регламенты и специфические политики эксплуатации.

Система предполагает пять уровней сертификации — в зависимости от количества баллов, набранных в каждой категории.

«Мы ожидаем увидеть рынок, где наличие этого сертификата — один из важнейших критериев для арендаторов при выборе офиса. Также в ближайшем будущем «Клевер» мог бы стать одним из оцениваемых критериев в рамках ESG-рейтинга».

Павел Барабашев,
Коммерческий директор O1 Properties



ЭТИЧЕСКИЕ НОРМЫ ВЕДЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

GRI 2-15, 2-27, 2-29, 205-2, 205-3

Корпоративная культура O1 Properties предполагает соблюдение **строгих принципов деловой этики** на всех уровнях.

В 2022 году, как и все предыдущие годы, O1 Properties продолжала придерживаться этических норм — неотъемлемого аспекта устойчивого развития компании. **Внедрение и соблюдение норм** деловой этики способствует созданию продуктивной и дружелюбной рабочей среды, построению долгосрочных отношений с клиентами и партнерами, помогает поддерживать безупречную репутацию даже в условиях неопределенности.

Кодекс корпоративной этики группы компаний O1 Properties содержит основные правила, регулирующие повседневную деятельность, распространяющиеся на компанию в целом и каждого сотрудника в отдельности.

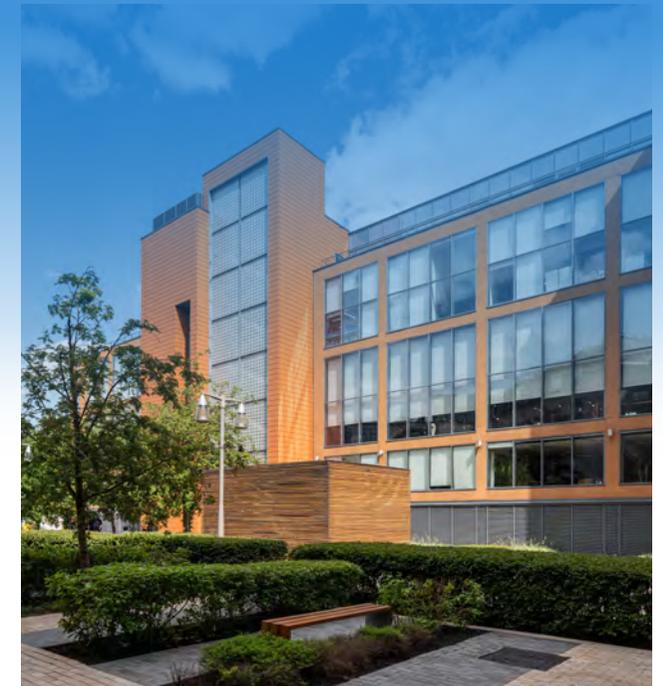
Вызовы 2022 года продемонстрировали важность следования ценностям для сохранения партнерских отношений с клиентами.

Согласно Кодексу корпоративной этики, O1 Properties берет на себя следующие обязательства перед обществом:

- **придерживаться** подходов честного и открытого ведения бизнеса с учетом принципов социальной ответственности;
- **соблюдать** действующее законодательство Российской Федерации;
- быть **ответственным** налогоплательщиком;
- **не прибегать** к незаконным формам конкурентной борьбы;
- уделять необходимое **внимание** охране здоровья, труда, окружающей среды и безопасности человека.

Согласно Кодексу корпоративной этики, ценностями O1 Properties являются:

- инновации и творческий подход;
- устойчивое развитие;
- прозрачность и безупречная репутация;
- ответственность.



Безопасность данных

Ключевой документ, регулирующий безопасность данных в компании, — это **Положение об обработке и защите персональных данных**. Документ определяет основные правила, касающиеся следующих аспектов:

- обработка персональных данных;
- хранение персональных данных;
- защита персональных данных;
- передача персональных данных;
- порядок обработки запросов и обращений субъектов персональных данных;
- порядок действий в случае запроса персональных данных надзорными органами;
- обезличивание персональных данных;
- уничтожение персональных данных;
- права субъектов персональных данных;
- обязанности лиц, допущенных к обработке персональных данных.

Для обеспечения безопасности данных приняты необходимые организационные и технические меры. Используются специальные программные средства, шифрование, контроль доступа и др.

Каждый сотрудник, который соприкасается с личными данными, несет ответственность за их сохранность. Для повышения осведомленности о средствах защиты регулярно проводится **обучение по освоению современных технологий** предотвращения утечек данных.

Благодаря должному вниманию к теме безопасности данных в 2022 году в компании не было **ни одного инцидента**, связанного с угрозами информационной безопасности. Это позволило O1 Properties сохранить репутацию надежного арендодателя.



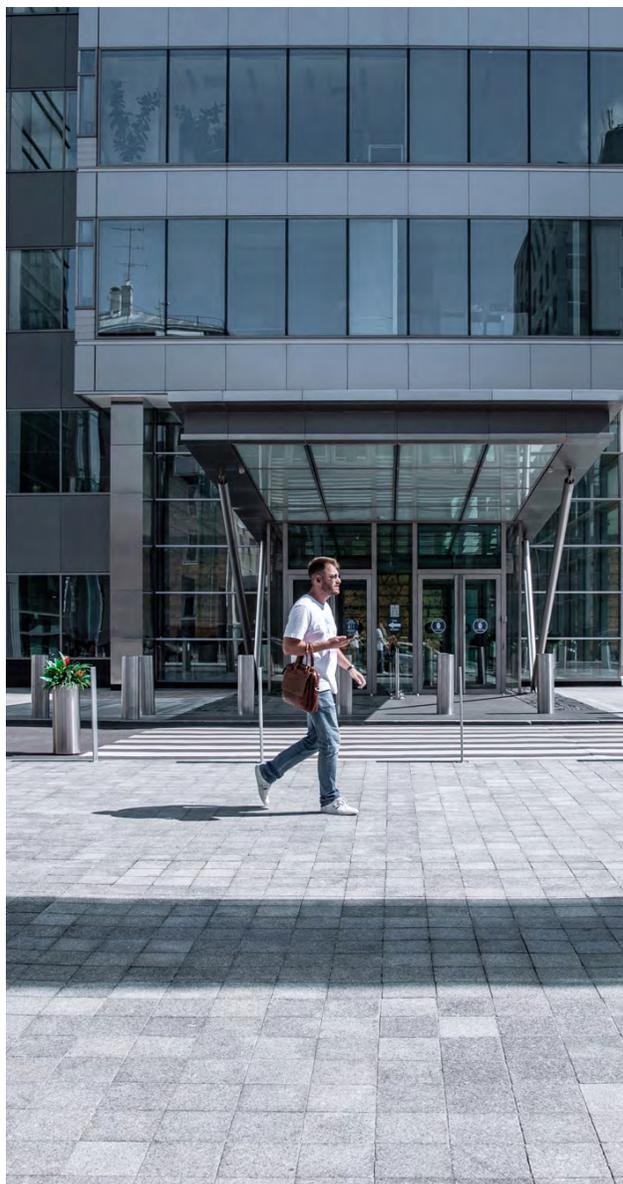
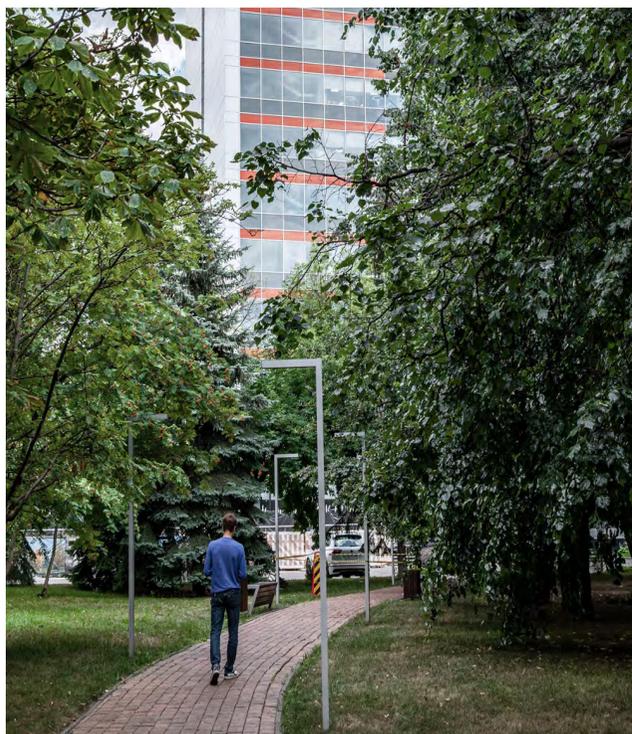
инцидентов, связанных с информационной безопасностью и нарушением конфиденциальности клиентов

КОНКУРЕНТНОЕ ПОВЕДЕНИЕ

GRI 2-28

Цель O1 Properties на рынке — создание здоровой конкурентной среды, где можно успешно сотрудничать с другими компаниями в отрасли.

Мы уверены, что солидарность и конструктивное взаимодействие на рынке способствуют его развитию и создают благоприятную бизнес-среду для всех игроков.



Сертифицируя объекты и продвигая инновации, O1 Properties задает **стандарты качества** в коммерческой недвижимости, делится наработанным опытом и стимулирует развитие других игроков рынка.

Сотрудничество и обмен идеями с другими компаниями в отрасли — неотъемлемая часть работы O1 Properties, через которую мы можем обучаться друг у друга, развиваться и вместе достигать лучших результатов.



Конференция «Зеленые стандарты в строительстве»

В августе 2022 года специалисты O1 Properties приняли участие в конференции «Зеленые стандарты в строительстве», в ходе которой обсудили перспективы экологической повестки на российском рынке недвижимости. **Среди спикеров** были в том числе наши коллеги — представители O1 Standard, Сбер, Asterus, Est Group, Raven Russia, Hines, Radius Group, EcoStandard Group и другие игроки рынка.

Ассоциация участников рынка коммерческой недвижимости по устойчивому развитию

Компания O1 Properties стала соучредителем Ассоциации участников рынка коммерческой недвижимости по устойчивому развитию, объединяющей девелоперов и собственников, заинтересованных в развитии и широком внедрении стандартов экологической эффективности, комфортной, здоровой и безопасной среды в офисной, складской, торговой и других видах коммерческой недвижимости.

Деятельность ассоциации необходима для формирования **единого вектора устойчивого развития** для участников рынка коммерческой недвижимости. В 2022 году ассоциация внесла существенный вклад в разработку и распространение стандарта сертификации «Клевер».

Цель организации — содействовать развитию рынка коммерческой недвижимости на основе принципов социальной и экологической ответственности, корпоративного управления.

Продвигая идею о кооперативном конкурентном поведении на рынке коммерческой недвижимости Российской Федерации и вкладываясь в его развитие, O1 Properties способствует достижению ЦУР № 17 «Партнерство в интересах устойчивого развития» и ЦУР № 8 «Достойная работа и экономический рост».



ПРАВА ЧЕЛОВЕКА И ОБЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ

GRI 2-29

Защита и соблюдение прав человека⁴ — комплексная практика и важная составляющая устойчивого бизнеса.

O1 Properties высоко ценит и уважает права всех сотрудников, а также иных заинтересованных лиц.

O1 Properties всегда действует в рамках бизнес-этики, полностью разделяет общепризнанные мировые подходы к соблюдению прав и свобод человека и предпринимает необходимые усилия для их реализации в своей деятельности.

Все действия, осуществляемые нами в области соблюдения прав человека, интегрированы в наши бизнес-процессы и связаны с более крупными инициативами в области устойчивого развития.

Этические основы, принципы и процедуры взаимодействия компании с заинтересованными сторонами описаны в Кодексе корпоративной этики.

Приверженность защите и соблюдению прав человека в компании выражена в утвержденной в 2022 году Политике по правам человека, приняв которую мы обязуемся соблюдать и защищать права человека на всех уровнях бизнес-процессов компании, а в случае их нарушения — незамедлительно реагировать, решая подобные проблемы.

Политика по правам человека применяется ко всей деятельности, которую мы осуществляем как работодатель, а также как собственник бизнес-центров.

⁴ Права человека — это права, присущие всем людям, независимо от расы, пола, национальности, этнической принадлежности, языковой группы, религии или любого другого статуса. Каждый человек пользуется этими правами без какой-либо дискриминации.



В своей работе O1 Properties **руководствуется международными принципами и российским законодательством**, а именно:

- Всеобщей декларацией прав человека;
- Руководящими принципами предпринимательской деятельности в аспекте прав человека ООН;
- Декларацией Международной организации труда 1998 года об основополагающих принципах и правах на работе;
- Конституцией Российской Федерации;
- Трудовым кодексом Российской Федерации.

Кроме того, с 2019 года компания является членом **Глобального договора ООН**, принципы которого также регламентируют подходы к правам человека в бизнесе.

Основополагающие принципы O1 Properties в области прав человека:

- Мы относимся ко всем сотрудникам одинаково, без каких-либо различий, определяемых расой, национальностью, цветом кожи, возрастом, полом, религией или инвалидностью.
- Все работники имеют право на благоприятные условия труда, такие как: равная оплата за равный труд, безопасная рабочая среда, регулирование времени труда и отдыха, оплачиваемый отпуск по беременности и родам, ежегодный отпуск.
- Мы абсолютно нетерпимы к любым случаям принудительного или детского труда.
- Мы не допускаем таких форм обращения, которые унижают достоинство человека, могут быть расценены как насилие и домогательство.
- Мы не приемлем коррупцию в любом ее проявлении.
- Мы поощряем открытое и честное общение среди всех сотрудников.

- Мы ожидаем, что наши деловые партнеры, подрядчики и поставщики будут придерживаться схожих принципов и ценностей в области прав человека.



Забота о правах человека не ограничивается пределами компании.

Ответственность — это фундамент отношений O1 Properties со всеми заинтересованными сторонами.

Компания уважает и учитывает в том числе интересы и права акционеров и инвесторов, бизнес-партнеров, федеральных и региональных органов власти, местных сообществ, российских и международных некоммерческих организаций.

Мы работаем над повышением качества взаимодействия для построения с заинтересованными сторонами взаимовыгодных и долгосрочных отношений.



Взаимодействие с сотрудниками

O1 Properties безусловно уважает трудовые права каждого работника. Компания стремится предоставлять сотрудникам рабочую среду, соответствующую принципам международно признанных прав человека, обеспечивающую равное вознаграждение за труд, возможности для карьерного и личностного роста, а также способствующую здоровью и благополучию.

Взаимодействие с партнерами и контрагентами

Деловые отношения с партнерами и контрагентами строятся на принципах взаимного уважения и прозрачности. Уважение и соблюдение прав человека — важный аспект этих взаимоотношений.

Взаимодействие с арендаторами

Отношения с арендаторами основаны на прозрачных договоренностях и ориентированы на долгосрочное партнерство. Компания придерживается законодательства и уважает права резидентов, стремясь предоставить им лучшие условия и среду для развития. O1 Properties делает все, чтобы удовлетворить и даже предвосхитить потребности наших клиентов.

Обязательства O1 Properties в отношении управления системой охраны труда и безопасности закреплены в [Политике в области охраны труда и безопасности](#).

Взаимодействие с местным сообществом

GRI 2-26

O1 Properties управляет своим портфелем недвижимости таким образом, чтобы здания обогащали городскую инфраструктуру и превращались в дополнительные точки притяжения для местных сообществ. **Все они открыты для жителей города**, а их территория является местом для встреч и общения горожан.

Мы также активно вкладываемся в развитие сообществ, поддерживая социальные программы и благотворительные инициативы, которые способствуют улучшению жизни жителей и стимулируют экономический рост.

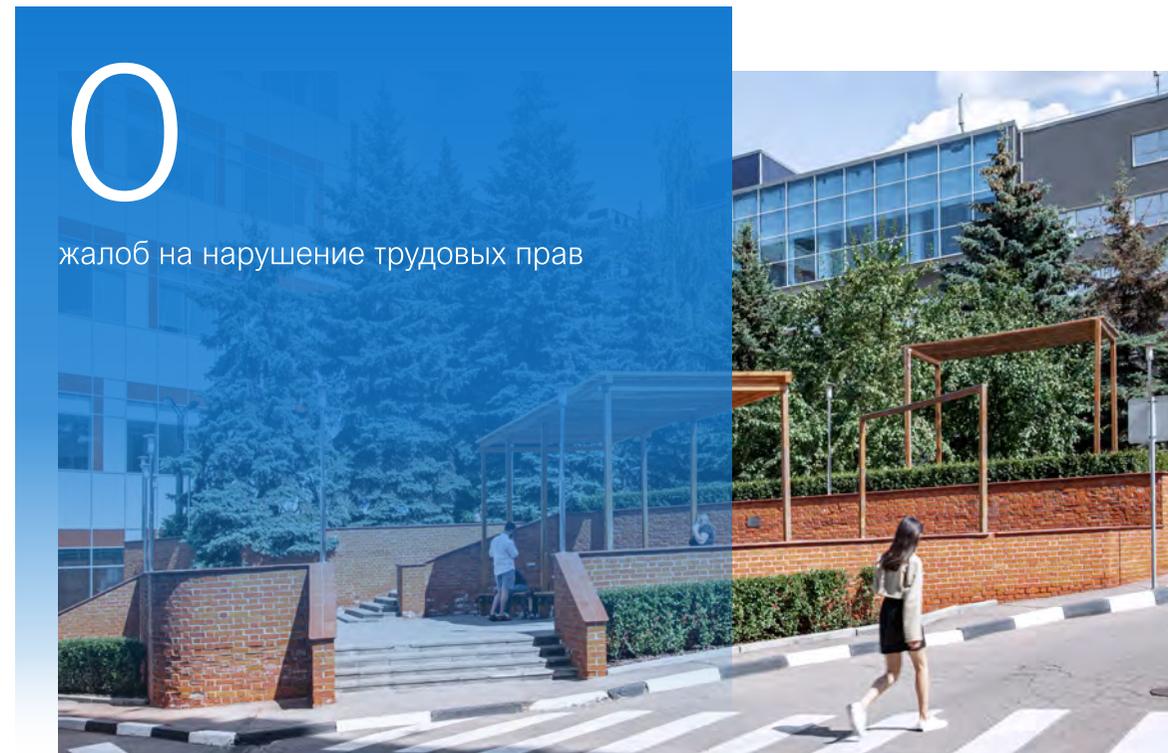
В O1 Properties поощряются открытость и диалог между сотрудниками, поэтому по всем вопросам и проблемам, связанным с нарушением прав человека, наши сотрудники могут обратиться в **департамент по работе с персоналом** или в службу безопасности. В компании также создана горячая линия, на которую можно обратиться в подобных ситуациях.

В 2022 году ни одной жалобы не поступило.

O1 Properties придерживается таких принципов ведения бизнеса, при которых работа компании не только не наносит вреда отдельным людям, сообществам, природе, но и в той мере, в которой позволяет специфика ее деятельности, вносит позитивный вклад в развитие общества.

Практики, реализуемые компанией в области экологической и социальной ответственности и представленные далее в отчете, также направлены на соблюдение прав человека.

Соблюдение прав человека необходимо для устойчивого развития и занимает центральное место во всех трех его измерениях — социальном, экологическом и экономическом. По мере того, как O1 Properties вносит вклад в достижение ЦУР, компания содействует прогрессу в выполнении обязательств в области прав человека.



СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

Социальная ответственность — важнейшая составляющая практик устойчивого развития для O1 Properties. Компания ценит своих сотрудников и считает их благополучие своей ключевой задачей. Мы принимаем на себя ответственность за свои действия и идем в ногу со стремительно меняющимися запросами общества.

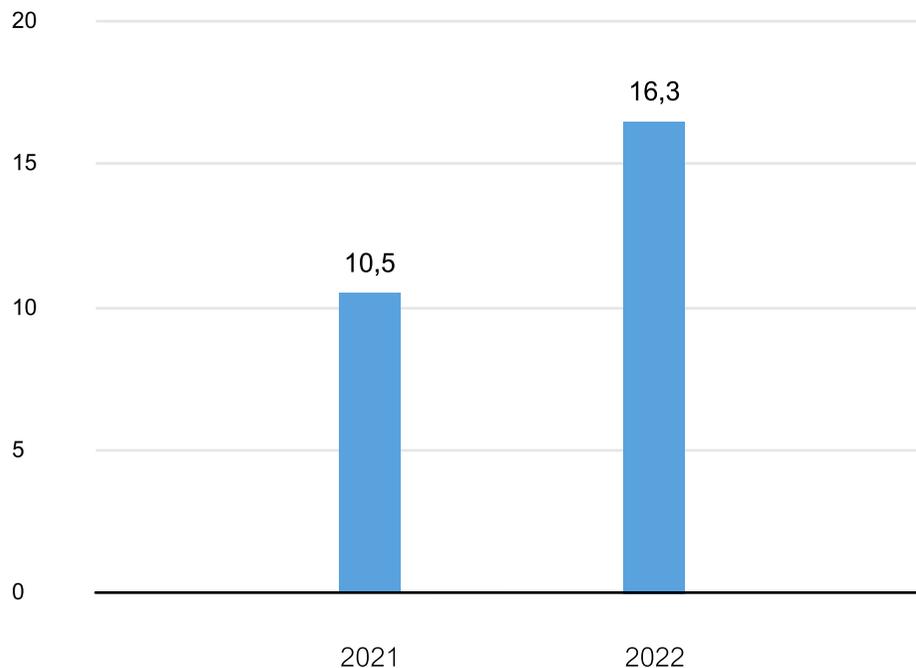


ЗДОРОВЬЕ, БЕЗОПАСНОСТЬ И БЛАГОПОЛУЧИЕ СОТРУДНИКОВ

GRI 2-7, 403-4, 403-5, 403-6

O1 Properties ставит перед собой задачу создать качественное рабочее пространство как для резидентов, так и для наших сотрудников. Компания заботится о физическом состоянии работников, создавая комфортные условия и эргономичные рабочие места, ежегодно совершенствуя программы ДМС, поощряя участие в спортивных инициативах.

Финансовый вклад в программы здоровья, млн руб.



В 2022 году O1 Properties вложила

16,3 млн руб.

в программы поддержания здоровья коллектива. Это на 5,8 млн руб., или на 55%, превышает сумму, вложенную в 2021 году.

Средства были направлены на совершенствование пакета дополнительного медицинского страхования, проведение профилактического контроля состояния здоровья, санаторно-курортное лечение и антиковидные мероприятия.



Компания заботится не только о физическом здоровье наших сотрудников, но и об их психологическом и личном благополучии, старается по мере возможности повысить качество повседневной жизни и поддержать в непростых ситуациях. Для этого мы предоставляем возможность психологического консультирования.

Также мы стараемся помочь сотрудникам соблюдать баланс жизни и работы, что повышает качество как их работы, так и личной жизни. В O1 Properties строго соблюдают обязательные социальные гарантии для семей, обеспечивая всем сотрудникам оплачиваемый отпуск по уходу за ребенком. Мы проводим семейные мероприятия, в которых принимают участие сотрудники, их супруги и дети.

Комфортное рабочее пространство

Каждая экологическая инициатива, освещенная в разделе «Экологическая ответственность», направлена не только на сохранение природных ресурсов, но и на то, чтобы обеспечить работникам здоровую рабочую среду.

Для компании очень важно уделять внимание вопросам охраны труда. Мы соблюдаем установленные законодательством нормы состояния рабочих мест. В 2022 году O1 Properties подала декларацию соответствия условий труда на 168 рабочих местах государственным нормативным требованиям охраны труда.

Условия труда признаны допустимыми (II класс). Это значит, что интенсивность неизбежно влияющих на сотрудников факторов (таких как работа за компьютером, длинные переговоры по телефону) не превышает допустимых значений, а состояние работников восстанавливается во время отдыха или к началу следующего рабочего дня или смены — рабочая среда комфортна и безопасна.

В O1 Properties создана и функционирует система управления охраной труда, главная задача которой — обеспечить сотрудникам безопасные условия работы и исключить риски несчастных случаев. Благодаря ее деятельности в 2022 году на компанию ни разу не налагались штрафы за нарушения требований законодательства в этой сфере.

0 штрафов в 2022 году



В рамках программы по улучшению условий и охраны труда на 2022 год, кроме проведения специальной оценки состояния рабочей среды, были реализованы мероприятия по обучению сотрудников оказанию первой помощи. Также были приобретены соответствующие учебные пособия.

В офисе O1 Properties есть аптечки первой помощи и схема их размещения. Комплектность и сроки годности лекарственных средств проверяются два раза в год при аудите.

Офис компании — это практичное и рационально организованное пространство в формате опенспейса, в котором предусмотрены отдельные кабинеты для руководителей, переговорные комнаты и зоны для отдыха, где можно сделать перерыв или пообедать, не выходя из офиса.

Рабочие места с качественной новой техникой и эргономичной мебелью обеспечивают комфорт и безопасность, позволяют уменьшить усталость и способствуют сохранению здоровья.



Дополнительное медицинское страхование

В O1 Properties активно работают над программами профилактики заболеваний для сотрудников, для чего тщательно прорабатывают пакет добровольного медицинского страхования (ДМС).

Каждый год мы совершенствуем его наполнение и список учреждений, в которые можно обратиться, чтобы с максимальной пользой для себя применять этот инструмент.

В рамках программы ДМС:

1. Check-up для женщин/мужчин;
2. плановые госпитализации;
3. чат с медицинским советником 24/7;
4. раз в неделю врач-терапевт посещает офис компании для консультации сотрудников;
5. экстренная госпитализация;
6. расширенная стоматология;
7. психологическая помощь работникам и членам их семей;
8. дни здоровья на регулярной основе.

Дни здоровья, на которых специалисты рассказывают о профилактике заболеваний, проводятся совместно со страховой компанией «ВСК». Также есть возможность обратиться к психологу.

В 2023 году планируется внедрить практику полной диагностики состояния организма для менеджмента компании.

«Мы меняем подход к ДМС и ориентируем программы на профилактику заболеваний. Внедряем практику комплексных и экспресс check-up, расширяем программы ДМС в части узкоспециализированных врачей и более качественных клиник. Наша просветительская деятельность нацелена на то, чтобы сотрудники научились заботиться о себе. Это уже не просто ДМС, а часть well-being концепции нашей компании».

Яна Юникова,
HR-директор O1 Properties



Занятия спортом

Сотрудники обладают возможностью посещать фитнес-клуб Republika, который находится на первом этаже головного офиса компании. O1 Properties удалось достичь того, что 100% коллектива из тех, кто имеет карты в фитнес-клуб, то есть 50 человек, посещают его на регулярной основе не реже двух раз в неделю.

Также в компании поддерживают спортивные инициативы сотрудников. Например, были организованы занятия йогой с высококвалифицированным преподавателем из Индии. Компания полностью покрывает расходы на оплату зала и тренера.



Резиденты O1 Properties могут посещать фитнес-клубы на территории бизнес-центров:

- БЦ White Stone — GORKYSTREET;
- БЦ «ЛеФОРТ» — Gold's Gym;
- БЦ «Легенда» — Milon;
- БЦ Silver city — Reset;
- БЦ «Кругозор» — Ostrov.

Все мероприятия, направленные на заботу о здоровье и благополучии сотрудников, отражают ЦУР № 3 «Обеспечение здорового образа жизни и содействие благополучию для всех в любом возрасте», а также вносят свой вклад в ЦУР № 8 «Содействие поступательному, всеохватному и устойчивому экономическому росту, полной и производительной занятости и достойной работе для всех» в части решения задачи 8.8 «Защищать трудовые права и обеспечить безопасные условия работы».



ИНКЛЮЗИВНОСТЬ, РАЗНООБРАЗИЕ И РАВЕНСТВО

GRI 2-7, 405-1

O1 Properties стремится внести свой вклад в создание справедливого общества, поддерживая разнообразие и инклюзивность, для чего создает равные возможности для всех сотрудников — вне зависимости от пола, возраста и опыта работы. Каждый сотрудник имеет право на равенство, уважение и поддержку, и мы делаем все необходимое, чтобы обеспечить это на всех уровнях управления.

Что мы понимаем под инклюзивностью?

Разнообразие и равенство на рабочем месте означают для компании следующие принципы:

Признание и уважение различий. В компании ценят разнообразие мнений, идей, опыта и перспектив сотрудников. Мы стараемся создать рабочую среду, где каждый может открыто высказывать свое мнение и быть услышанным, где все равны и уважаемы.

Равные возможности. Компания стремится предоставлять одинаковые шансы всем сотрудникам при найме, распределении обязанностей и карьерном продвижении. Офис O1 Properties и все бизнес-центры группы адаптированы для людей с особыми потребностями здоровья.

Помощь и адаптация. В O1 Properties стараются создать позитивную рабочую среду, которая способствует росту и развитию сотрудников. Мы поддерживаем их в адаптации на новом месте.

Образование и профессиональный рост. Мы также содействуем обучению и профессиональному развитию наших сотрудников, помогая им раскрывать их потенциал.



В O1 Properties работают 168 человек, и мы гордимся каждым членом нашей разнообразной команды, ценим и признаем его вклад независимо от пола, возраста, опыта и образования. Разнообразие делает бизнес более адаптивным, потому что позволяет рассматривать проблемы с различных точек зрения.

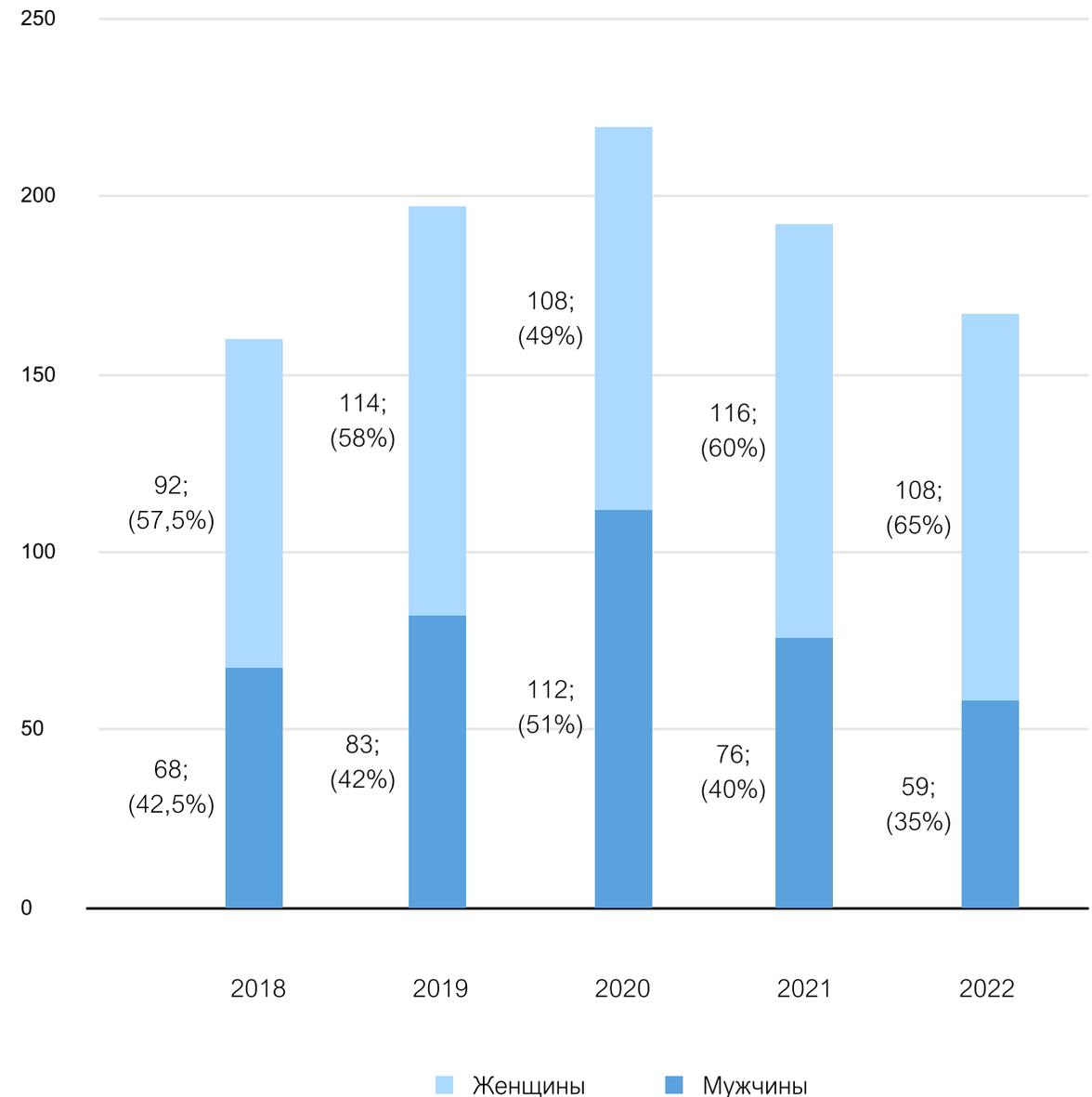
Гендерный баланс

Команды, в работу которых вовлечены мужчины и женщины разного возраста, эффективнее решают нетривиальные задачи и лучше реагируют на новые вызовы.

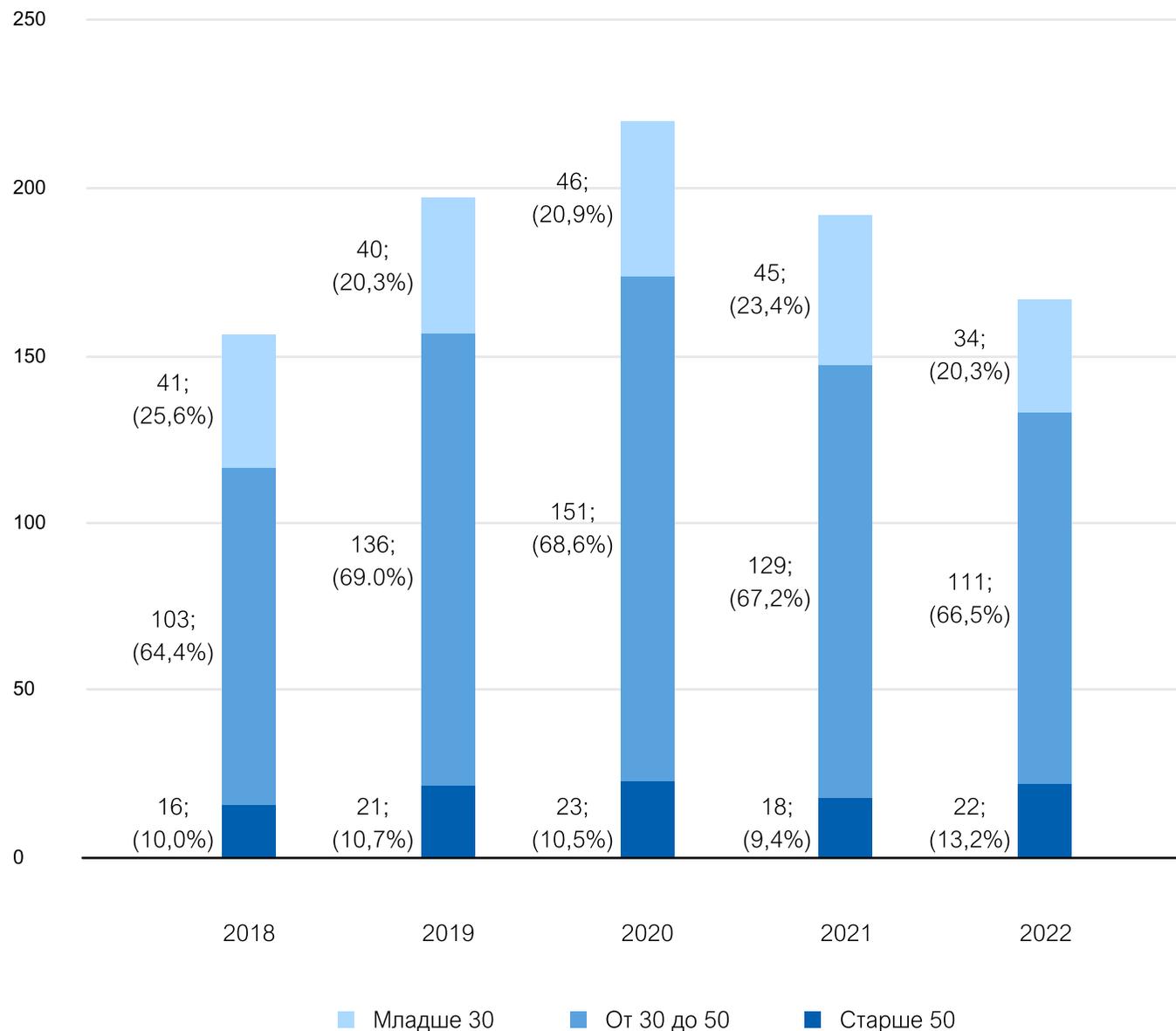
В O1 Properties гендерный баланс в определенной степени смещен в сторону женщин, что обусловлено преобладанием должностей, на которых традиционно заняты женщины — специалисты по юридическим и экономическим вопросам, договорной работе. Около 65% сотрудников компании — женщины, при этом доля женщин в составе руководителей достигает 63%.

В компании не предъявляют требований к полу кандидата. Напротив, O1 Properties стремится к достижению гендерного баланса на всех уровнях организации и поощряет женщин занимать высокие должности. В совете директоров компании присутствует равное количество мужчин и женщин.

Гендерный баланс компании



Возрастное разнообразие компании



Возрастное разнообразие

Многообразие возрастов способствует эффективности и более глубокому пониманию потребностей наших клиентов и рынка.

Мы ценим как квалификацию и мудрость более опытных сотрудников, так и энергию, креативность и инновационный подход молодых специалистов.

В компании стремятся создать рабочую среду, где сотрудники разных возрастов могут взаимодействовать, обмениваться идеями и вносить свой вклад в достижение целей компании.



Поддерживая идею инклюзивности и разнообразия, предоставляя равные возможности для всех, O1 Properties способствует достижению ЦУР № 10 «Сокращение неравенства внутри стран и между ними», в частности, задач 10.3 «Обеспечить равенство возможностей и уменьшить неравенство результатов, в том числе путем отмены дискриминационных законов, политики и практики, и содействия принятию соответствующего законодательства, политики и мер в этом направлении» и 10.4 «Принять соответствующую политику, особенно бюджетно-налоговую политику и политику в вопросах заработной платы и социальной защиты, и постепенно добиваться обеспечения большего равенства».

Мы вносим вклад в достижение ЦУР № 5 «Обеспечение гендерного равенства и расширение прав и возможностей всех женщин и девочек», обеспечивая справедливые условия, поддерживая и поощряя женщин нашей компании.



РАЗВИТИЕ И ОБУЧЕНИЕ

GRI 404-1, 404-2

«Обязательная составляющая стратегии устойчивого развития нашего бизнеса – это развитие сотрудников. Мы стремимся ставить перед ними интересные задачи и инвестировать в личностный и профессиональный рост, чтобы предупредить выгорание, минимизировать рутинные процессы и продемонстрировать перспективы».

Яна Юникова
HR-директор O1 Properties



O1 Properties ценит стремление к совершенству и креативный подход. Мы поддерживаем инициативу и саморазвитие персонала, предоставляя работникам возможности для обучения и профессионального роста, а также создавая условия, в которых они могут раскрывать свой потенциал и достигать цели.

В течение последних трех лет компания предлагает сотрудникам различные образовательные программы, нацеленные на развитие hard и soft skills.

По итогу прохождения образовательных программ компания собирает обратную связь от сотрудников, что позволяет оценить, насколько занятия были интересными и полезными.

В 2022 году затраты на обучение персонала составили

4,5 млн рублей

Развитие молодых сотрудников — одна из приоритетных задач компании.

Мы нанимаем талантливых амбициозных и стремящихся к карьерному росту молодых специалистов, давая им возможность получить знания и ценные навыки, чтобы развиваться в стабильной компании — лидере рынка.

Когда новые сотрудники присоединяются к нам, они могут не обладать достаточными знаниями о рынке недвижимости. Компания предлагает программы, которые помогают освоить профессию.



Для лучшего погружения в тему недвижимости 7–8 раз в год мы проводим для сотрудников экскурсии по объектам компании, рассказывая о текущей работе и истории O1 Properties. Работники знакомятся с портфелем компании, узнают, какие архитекторы были задействованы в создании зданий, получают представление о преимуществах, особенностях и сложностях, с которыми столкнулись специалисты. Мы также говорим об арендаторах, предоставляем работникам возможность лично познакомиться с партнерами O1 Properties и узнать больше о них.

Мы уверены, что успех компании обеспечивает не только качество ее портфеля, но и широта кругозора ее сотрудников. Мы проводим для наших сотрудников множество семинаров на различные темы.





O1 Properties развивает зеленые навыки сотрудников, необходимые для поддержки экологических инициатив компании. В частности, мы организовали обучение правильной сортировке отходов.

Также совместно с Российским экологическим оператором был проведен цикл лекций об экологичном образе жизни на работе и дома. Речь шла о разумном потреблении и второй жизни вещей. Отдельно обсудили такое явление, как гринвошинг — когда компании вводят потребителей в заблуждение относительно безопасности и экологичности своей продукции для увеличения продаж. Это делается, например, при помощи ассоциирующихся с экомаркировкой элементов дизайна или утверждений, что та или иная бытовая химия безвредна для окружающей среды, в то время как это не соответствует действительности.

Благодаря такому подходу экологическая осознанность сотрудников достигла того уровня, когда человек не только пассивно интересуется темой защиты природы, но и способен сам оценить, насколько те или иные инициативы экологичны.

Все эти усилия направлены на то, чтобы создать команду специалистов высокого уровня — мотивированных и разносторонних профессионалов, готовых эффективно выполнять свои обязанности, достигать успехов в работе и помогать компании сохранять лидерские позиции.

Вклад O1 Properties в обучение и развитие сотрудников способствует достижению ЦУР № 4 «Обеспечение всеохватного и справедливого качественного образования и поощрение возможности обучения на протяжении всей жизни для всех».

В рамках подготовки к сертификации СЭМ мы провели обучение всех сотрудников требованиям Стандарта ISO 140001, а также тому, каким образом эти требования реализуются в компании.



ВОВЛЕЧЕННОСТЬ СОТРУДНИКОВ

GRI 2-7, 401-2

Вовлеченные сотрудники — движущая сила компании

O1 Properties реализует комплекс мер по повышению удовлетворенности сотрудников, так как этот показатель является основой высокой лояльности и вовлеченности работников. Чем выше показатель вовлеченности, тем продуктивнее работают сотрудники, допускают меньше ошибок и тем ниже показатели текучки кадров. Все это сказывается на бизнес-результатах компании.

С 2020 года в O1 Properties ежегодно измеряют индекс удовлетворенности (Employee Satisfaction Index). Данный показатель оценивает, насколько сотрудник доволен разными аспектами своей работы, в том числе корпоративной атмосферой, организацией рабочего места, уровнем заработной платы. Такое состояние выражается в лояльности и привязанности к своей работе и организации в целом.

В 2022 году среднее значение индекса находится на отметке

8,64 из 10

Мы работаем над созданием среды, которая повышает вовлеченность персонала в работу, с помощью следующих инструментов и методов:

- развиваем культуру обратной связи, чтобы каждый мог открыто давать и воспринимать её для улучшения результатов работы;
- четко выстраиваем регламенты работы и зоны ответственности, где каждый знает права и обязанности в рамках своей должности;
- организуем различные образовательные программы для развития hard и soft skills сотрудников;
- создаем комфортную рабочую среду и проводим мероприятия для сотрудников.

Наш вклад в сотрудников в 2022 году был отмечен в рейтинге лучших работодателей России по версии журнала Forbes: в категории «Сотрудники и общество» мы получили золото.

Яхтинг

Последние три года сотрудники компании занимаются яхтингом. В холодное время года они посещают лекции по теории яхтенного дела, а в период с весны по осень каждую неделю по субботам выезжают на тренировки с ведущими шкиперами, которые делятся практическими знаниями. Занятия способствуют поддержанию здорового образа жизни и помогают получать новый нестандартный опыт. На данный момент в O1 Properties сформированы две команды, которые активно участвуют в соревнованиях по яхтингу.

В 2022 году мы приняли участие во всех четырех этапах бизнес-регаты «Ведомости». По итогу сезона команды O1 Properties по парусному спорту заняли 1-е и 3-е места.

«O1 Properties — один из лидеров рынка коммерческой недвижимости. Для меня и моих коллег это большой стимул занимать первые места не только в профессиональной сфере, но и в спортивных соревнованиях. Наша сплоченность и командный дух дают силы соревноваться и побеждать».

Евгений Чириканов,
Начальник департамента согласований объектов недвижимости, участник экипажа O1 Properties-II





Корпоративные праздники

Для поддержания командного духа и чувства сплоченности, а также для того, чтобы сотрудники чувствовали удовлетворенность и признание на личном уровне, в компании регулярно проходят разнообразные праздники для коллектива. У нас есть летний и новогодний корпоративы, мы отмечаем 23 Февраля и 8 Марта, а также дни рождения сотрудников. В конце 2022 года зимой был организован праздник для детей работников.

Все эти мероприятия поощряют сотрудников, помогают им лучше узнать друг друга в неформальной обстановке, а также повышают их вовлеченность и лояльность.

ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

«Запрос на здания, отвечающие зеленым стандартам и системам сертификации, появился уже давно и не только от зарубежного бизнеса, но и от российских компаний. Экологичность и комфорт волнуют сотрудников всех уровней — от собственников до специалистов.

Среди бизнесов, выбирающих зеленые офисы, лидируют представители отраслей FMCG и IT, а также компании с большой долей молодых сотрудников с четко сформулированной социальной позицией, которую они готовы реализовывать в повседневной жизни, в том числе на рабочем месте.

Глобальные опросы показывают рост интереса молодого поколения к реализации бизнесом социальной функции.

Например, Deloitte Millennial and Gen Z Survey 2021 (опрос общественного мнения исследовательской компании Deloitte в 45 странах) выявил заинтересованность молодых людей в социальных переменах и экологической ответственности, а также то, что 44% миллениалов и 49% представителей поколения Z принимают решение о работе, обращая внимание на этичность компаний.

Это становится серьезным стимулом для развития экологической эффективности и социальной осознанности бизнеса.

Эковолонтерство и экоактивизм внутри крупных организаций развиваются колоссальными темпами, есть большая заинтересованность в реализации экологических инициатив, например, отдельного сбора и сортировки отходов.

Даже там, где на объекте изначально отсутствовала такая практика, многие компании находили возможность самостоятельного селективного накопления отходов для последующей передачи на переработку.

К настоящему моменту во всех наших зданиях введен отдельный сбор отходов. Более того, мы начали получать предложения по сбору нетрадиционных фракций, например, канцелярских товаров, а это еще один шаг в правильном направлении».

[Павел Барбашев](#),
Коммерческий директор O1 Properties



Драйверы экологической ответственности O1 Properties

Экологическая ответственность — неотъемлемая составляющая миссии современной компании, работающей в сфере офисной недвижимости.

Как амбассадор принципов зеленого строительства и устойчивого развития, O1 Properties выделяет несколько драйверов, которые вдохновляют нас на развитие экологических инициатив и поиск новых подходов к управлению недвижимостью:

Социальный запрос

Вопросы качества окружающей среды и ее влияние на здоровье (состояние воды и воздуха; риски, связанные с климатическими изменениями; сокращение биоразнообразия; проблема отходов) заботят все большее число людей.

Экологическим угрозам исследователи отводят ведущее место в Отчете о глобальных рисках. Именно на прогнозы этого ежегодного отчета компании ориентируются при планировании и принятии управленческих решений.

Экологическая ответственность бизнеса становится необходимостью в текущих условиях не только для самого бизнеса, но и для молодых сотрудников, для которых данный фактор — один из значимых в бренде работодателя. Это подтверждает ежегодное долгосрочное исследование корпоративного управления и данные исследований MSCI's ESG.

Ресурсосбережение и экономия

Экологически ответственный подход к управлению активами помогает рационально использовать природные ресурсы: энергию, чистую воду, различные материалы. Это позволяет сократить нагрузку на окружающую среду и снизить операционные расходы, связанные с потреблением ресурсов.

Законодательство и стандарты

В России активно развивается экологическое законодательство, охватывая все новые аспекты, отчетность по которым ранее была добровольной для бизнеса. Компания придерживается проактивного подхода в этом направлении и сделала сертификацию своих активов по передовым стандартам зеленого строительства необходимой нормой ведения бизнеса.

С 2021 года O1 Properties ведет систему мониторинга выбросов парниковых газов от операционной деятельности своих объектов, что на сегодняшний день является добровольной инициативой для рынка коммерческой недвижимости.

O1 Properties одной из первых в России компаний в сфере офисной недвижимости начала придерживаться концепции устойчивого развития и за годы ответственного ведения бизнеса сделала этот подход неотъемлемой органичной частью ежедневной работы.



Внедрение системы экологического менеджмента

В течение 2022 года в O1 Properties был организован процесс построения системы экологического менеджмента в соответствии с требованиями международного стандарта ISO 14001:

- Проведен анализ контекста, были определены потребности и ожидания заинтересованных сторон. Это ежегодная процедура анализа ситуации на рынке для оценки актуальности принятых практик менеджмента;
- Поставлены цели в области экологии;
- Создан и действует на постоянной основе (ежемесячно) комитет по экологии, который инициирует и контролирует работу по экологическим проектам;
- Определены экологические аспекты, идентифицированы риски и возможности. Это регулярная процедура идентификации рисков в сфере экологии и описание процедур по их проактивному устранению. Составлен перечень возможных нештатных ситуаций на объектах, несущих риски в сфере экологии, и регламент действий в рамках таких ситуаций;
- Внедрены экологические стандарты работы с поставщиками;
- Выстроена система обучения сотрудников по системе экологического менеджмента;
- Обучены внутренние аудиторы и организован процесс ежегодного проведения аудитов первой стороны во всех подразделениях и на объектах компании.

O1 Properties самостоятельно готовилась к сертификационному аудиту.

«Мы осознанно отказались от консультантов на внедрение системы экологического менеджмента, чтобы не загонять компанию в рамки шаблонных решений, которые зачастую не отвечают духу стандарта. Все решения мы сгенерировали сами. Наш креатив и неформальный подход был отмечен внешним аудитором при проведении предсертификации».

Ярославна Донская,
Начальник хозяйственного департамента
O1 Properties



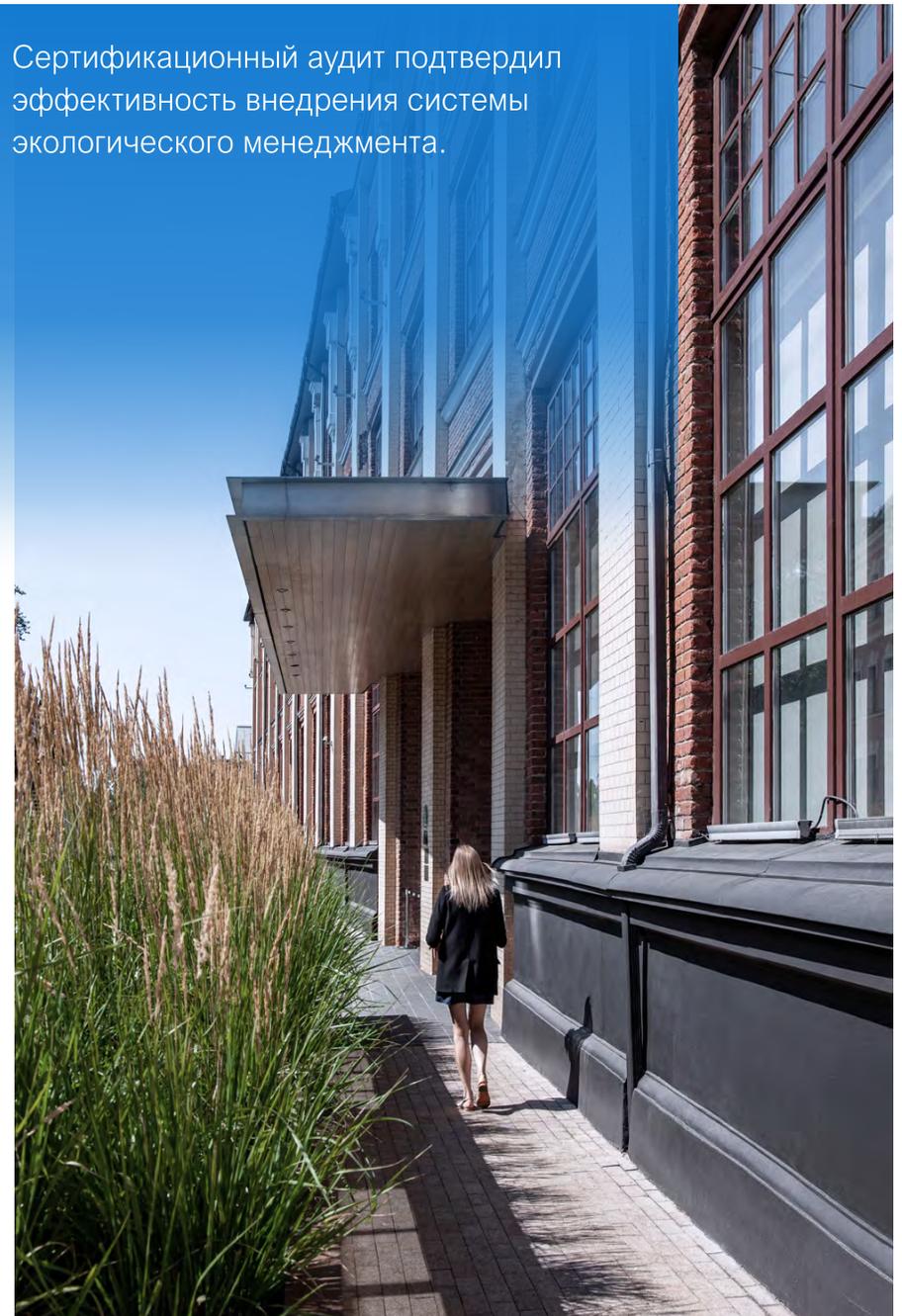
В O1 Properties действует Комитет по экологии – постоянно функционирующий орган, в состав которого входят сотрудники, вовлеченные в реализацию системы экологического менеджмента: административный директор, финансовый директор, HR директор, директор по маркетингу и коммуникациям, директор по информационным технологиям, начальник управления недвижимостью, начальник департамента договорной и претензионно-исковой работы, начальник хозяйственного департамента.

Цель работы комитета по экологии – обеспечение корректной работы системы экологического менеджмента, организация и контроль проведения всех необходимых процессов и процедур. Комитет проводит заседания на ежемесячной основе.

В целях реализации системного подхода к обеспечению природоохранной деятельности в должностные инструкции всех работников внесены обязанности по соблюдению требований системы экологического менеджмента.

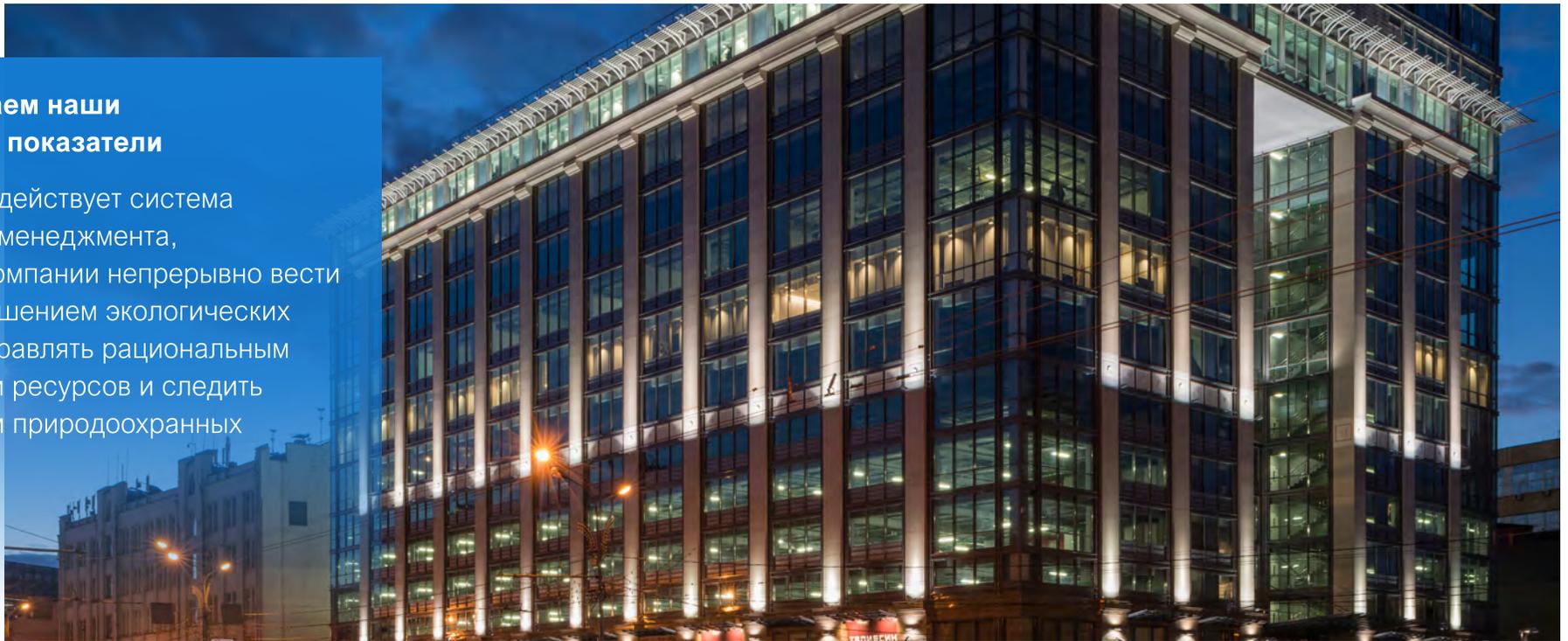


Сертификационный аудит подтвердил эффективность внедрения системы экологического менеджмента.



Как мы улучшаем наши экологические показатели

В O1 Properties действует система экологического менеджмента, что позволяет компании непрерывно вести работу над улучшением экологических показателей, управлять рациональным использованием ресурсов и следить за соблюдением природоохранных требований.



Для поддержания работы системы компания:

- вовлекает в процесс принятия и реализации решений высшее руководство;
- привлекает экологически ответственные подрядные организации;
- ежегодно ставит цели в области экологии и проводит регулярный мониторинг их достижения;
- реализует программы технического переоснащения объектов;
- собирает данные и проводит анализ качества и эффективности работы систем с целью выявления нерационального использования ресурсов и оптимизации всех процессов;
- обеспечивает индивидуальный учет электропотребления;
- обеспечивает эффективную работу системы раздельного сбора отходов;
- раскрывает информацию о годовом потреблении ресурсов и выбросах парниковых газов;
- проводит образовательные мероприятия для работников O1 Properties и сотрудников арендаторов.

Сферы и направления работы O1 Properties

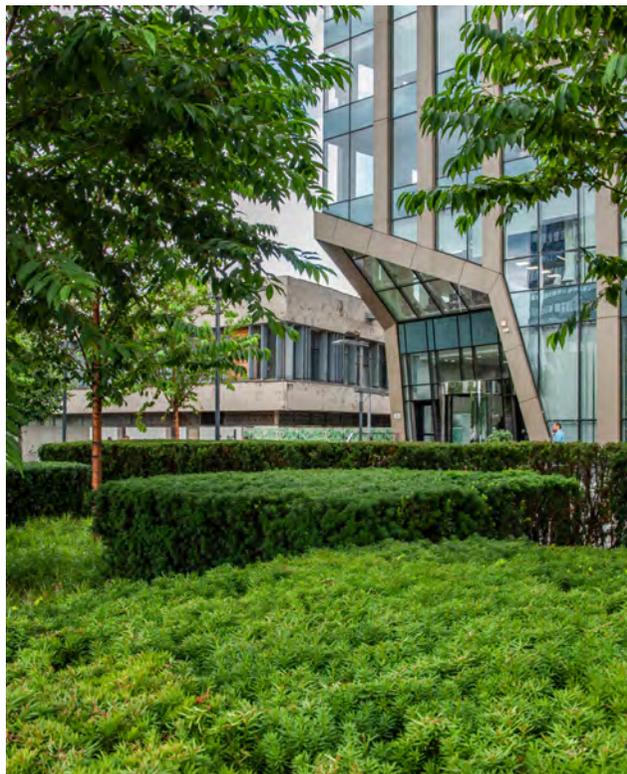
Компания определяет актуальные для нее и сферы офисной недвижимости в целом экологические аспекты, на основании которых строит свою работу.



Углеродный след

Выбросы парниковых газов являются важным показателем, по которому оценивается негативное воздействие деятельности компании и ее вклад в темпы глобального изменения климата.

O1 Properties ставит перед собой задачу проводить ежегодный мониторинг объема выбросов парниковых газов от операционной деятельности своих объектов.



Эффективное использование энергоресурсов

Потребление зданиями компании энергетических ресурсов — значимое экологическое воздействие, поэтому организация рассматривает повышение энергоэффективности как одну из ключевых задач. Бизнес-центры O1 Properties имеют современное энергосберегающее освещение с преобладанием светодиодного, системы отопления, вентиляции и кондиционирования, выполненные на оборудовании ведущих мировых производителей с высокими показателями эффективности и высокой степенью автоматизации.

Помимо этого, реализуются программы по оптимизации потребления ресурсов за счет операционных мероприятий и профессионального подхода к эксплуатации существующих систем. Сочетание высокотехнологичного оборудования инженерных систем и ответственной эксплуатации позволяет оптимально расходовать энергетические ресурсы, сокращать их потребление там, где это возможно, и, следовательно, уменьшать влияние на окружающую среду и углеродный след.

Водосбережение

Вода на объектах компании расходуется на технологические и хозяйственно-бытовые нужды, поэтому при оптимизации ее потребления используются как инженерные, так и образовательные меры.

Мы устанавливаем водосберегающие смесители и бытовое оборудование с низким расходом воды, а также обучаем персонал управляющей компании и подрядных организаций методам эффективного использования водных ресурсов.

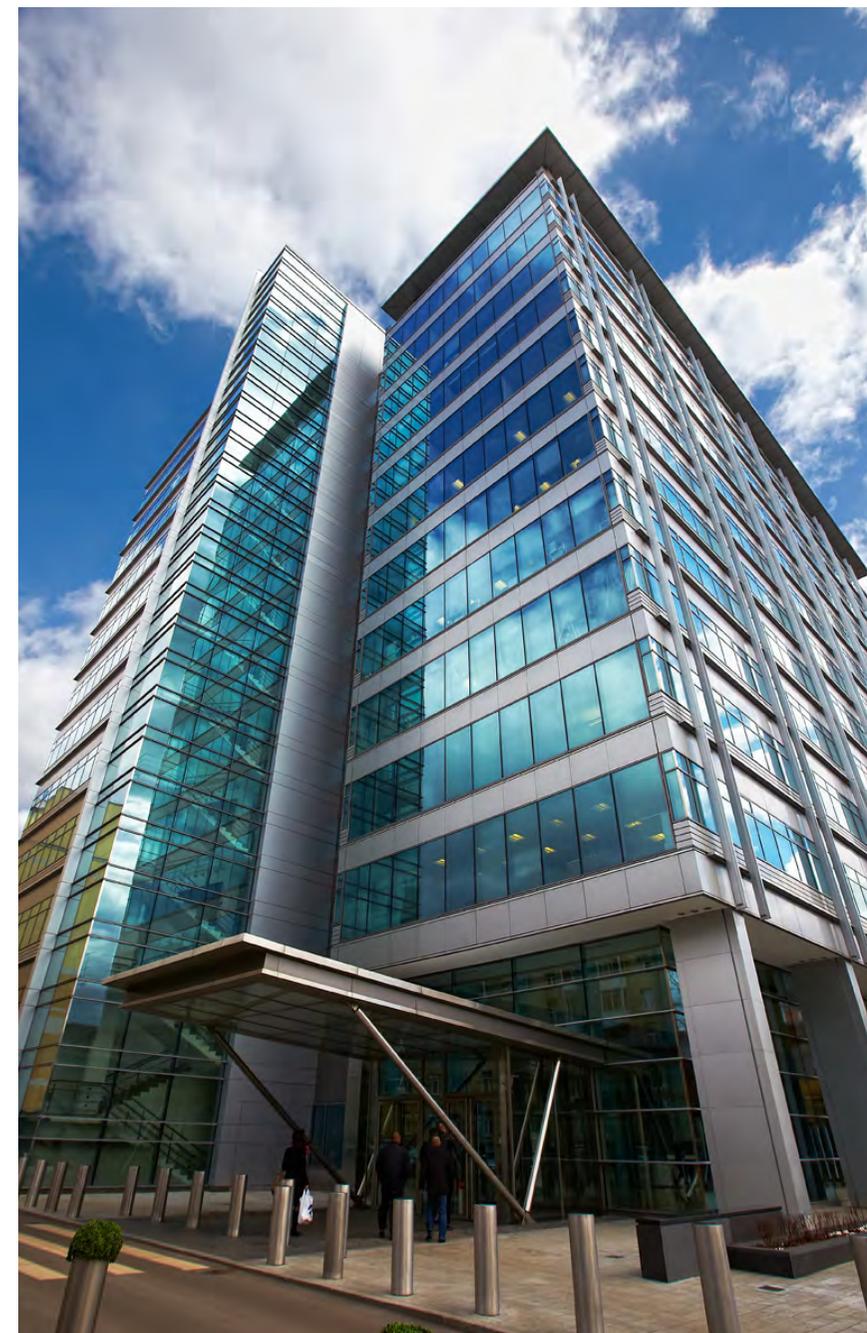
Управление отходами

Образование отходов — не менее значимый экологический аспект, чем потребление ресурсов. Ежегодно на объектах O1 Properties образуется значительное количество отходов, существенная часть которых — сырье, пригодное для переработки.

Существует огромный потенциал для увеличения доли перерабатываемых отходов. Для этого в компании реализовали систему раздельного сбора, а также проводят регулярные образовательные мероприятия для сотрудников и арендаторов для популяризации данной системы и привлечения новых участников.

Экопросвещение и создание сообществ

Экологичный бизнес и образ жизни требуют совместных усилий государства, бизнеса и людей. Поэтому O1 Properties ставит перед собой задачу вовлечения в экопрактики профессионалов отрасли, сотрудников компаний-резидентов, представителей местных сообществ. Это позволит создать среду для позитивных изменений.



Экологическая ответственность: законодательство и зеленые стандарты

GRI 2-23

При управлении экологическими аспектами мы ориентируемся на блок целей устойчивого развития ООН № 6, 7, 11, 12 и 13, а именно:

- чистая вода и санитария;
- недорогая и чистая энергия;
- чистые города и населенные пункты;
- ответственное потребление и производство;
- борьба с изменением климата;

а также на национальную цель развития России «Комфортная и безопасная среда для жизни».

Для обеспечения качественного управления природоохранной деятельностью в O1 Properties внедрена система экологического менеджмента, соответствующая международным требованиям стандарта ISO 14001. В 2023 году компания планирует пройти процедуру сертификации.



O1 Properties осознает значимость целей устойчивого развития для будущих поколений и социальную роль компании в этом процессе и поэтому целенаправленно продолжает работу в данной области.

Экологическая ответственность начинается со строгого соблюдения требований природоохранного законодательства. В частности, с 2020 года на компанию не налагались штрафы за экологические нарушения.

0 штрафов с 2020 года

В 2023 году O1 Properties планирует начать сертификацию объектов своего портфеля по национальной системе «Клевер». Хотя сертификация зданий относится к добровольным инициативам, компания считает соблюдение зеленых стандартов обязательной частью своей экологической ответственности.

УГЛЕРОДНЫЙ СЛЕД

GRI 305-1, 305-2, 305-4, 305-5

Глобальные климатические изменения — одна из ключевых угроз для человечества, реализация которой может вызвать коренные изменения в природном и социально-экономическом укладе современного мира¹.

Значительным фактором, влияющим на изменение климата в последние десятилетия, являются выбросы парниковых газов от хозяйственной деятельности человека. Из-за парникового эффекта растет средняя температура приповерхностного слоя атмосферы Земли.

Россия присоединилась к **Парижскому соглашению**, ключевая цель которого — замедлить изменение климата в масштабах всей планеты и удержать повышение глобальной температуры в пределах 2 °С к концу века.

Компания O1 Properties вносит свой вклад в достижение цели по сокращению выбросов парниковых газов, действуя в соответствии с мировыми соглашениями и российским законодательством.

Углеродный след объекта недвижимости может быть оценен на этапе строительства и на этапе эксплуатации.

Принимая во внимание нашу непрерывную работу по управлению показателями экологической эффективности в рамках системы экологического менеджмента ISO 14001, в компании приняли решение проводить мониторинг именно операционных выбросов как показателя, для которого возможно применить механизмы управления и коррекции.

В расчете углеродного следа O1 Properties придерживается общепринятой логики трех областей:



¹The Global Risks Report 2023 18th Edition INSIGHT REPORT

81 445,6 тонны CO₂-экв. — выбросы парниковых газов Scope 1 и Scope 2 в 2022 году

9,7%

снижения по сравнению с 2021 годом



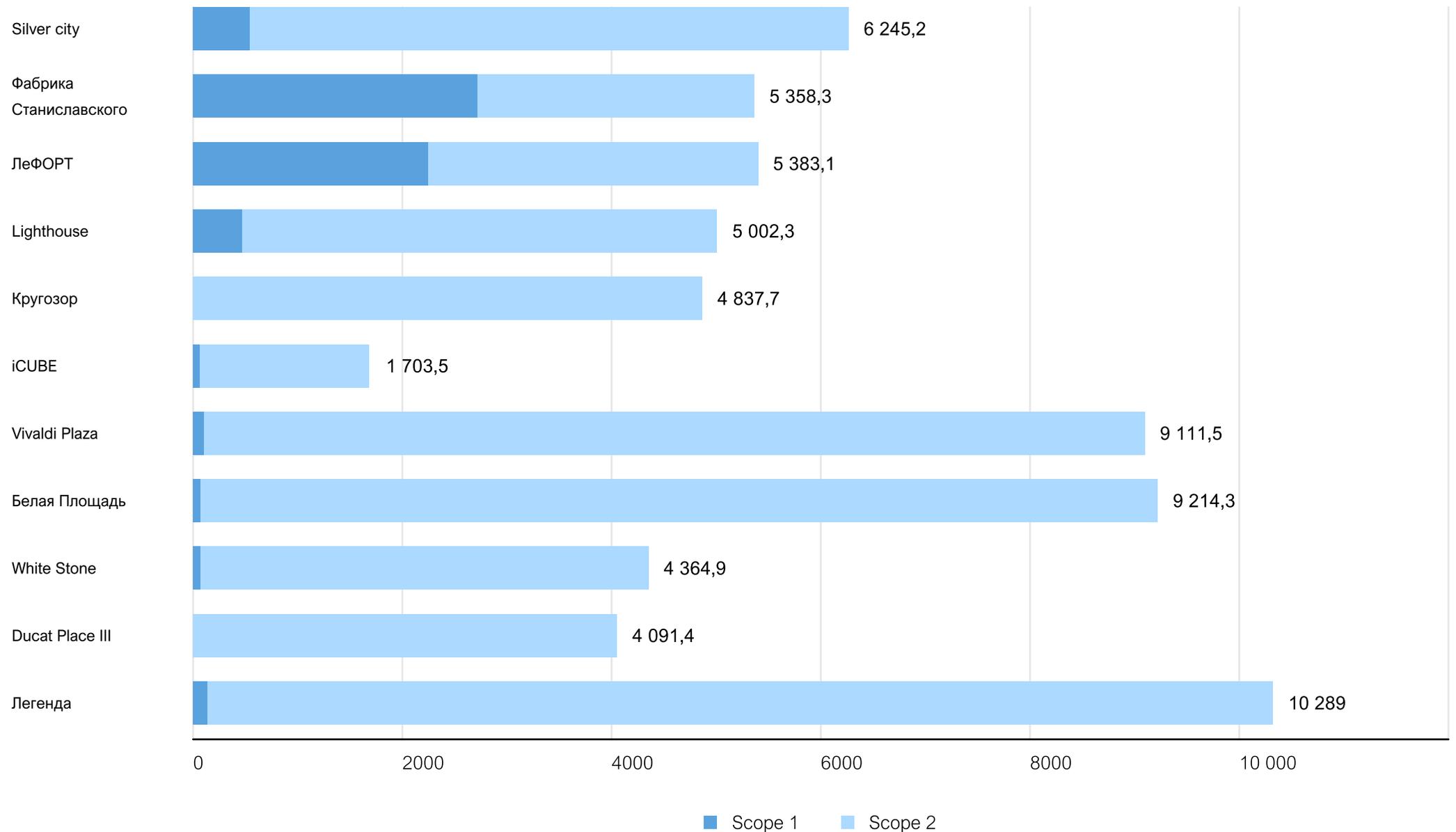
Методология расчета углеродного следа O1 Properties основана на методике Минприроды России и рекомендациях международного стандарта GHG Protocol, ISO 14064 с использованием региональных коэффициентов пересчета международного энергетического агентства.

В ходе оценки было установлено, что большая часть выбросов приходится на Scope 2 — 77%, на втором месте Scope 1 — 18%. Scope 3 занимает около 5% рассчитанных объемов выбросов.

При планировании программ мониторинга и снижения объемов выбросов парниковых газов мы в первую очередь сосредоточены на охватах Scope 1 и Scope 2.

В 2022 году меры по управлению углеродным следом привели к общему снижению показателя на 9,7% (8 667,8 тонны CO₂-экв.) по сравнению с 2021 годом.

Общие выбросы парниковых газов Scope 1 и Scope 2 за 2022 год, тонны CO₂-экв.



Мы ставили перед собой цель поэтапной оценки объема выбросов парниковых газов от портфеля недвижимости: выбросы за 2021 год для 50% объектов были оценены в 2022 году, оценка оставшихся 50% будет проведена в 2023 году. В дальнейшем мы планируем ежегодную оценку для 100% портфеля.



Расчет углеродного следа объектов означает поддержку клиентов в сборе информации для нефинансовой отчетности. Для многих из наших резидентов также важно управлять своим углеродным следом и реализовывать корпоративные программы по декарбонизации. Мы стараемся объединить наши усилия.

Для этого мы настраиваем учет показателей электроэнергии для каждого арендатора и помогаем в полной мере воспользоваться возможностями мониторинга углеродного следа, которые мы предоставляем как арендодатель совместно с управляющей компанией.

Таким образом мы вместе движемся к реализации масштабной цели по сокращению углеродного следа и смягчению последствий изменения климата.

Измеряя углеродный след нашей недвижимости и работая над его снижением, O1 Properties способствует достижению ЦУР № 13 «Принятие срочных мер по борьбе с изменением климата и его последствиями». Практические меры применения ресурсосберегающих технологий соотносятся с ЦУР № 12 «Обеспечение перехода к рациональным моделям потребления и производства» и индикатором 12.2: «К 2030 году добиться рационального освоения и эффективного использования природных ресурсов».



ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ

GRI 302-1, 302-4

Потребление энергоресурсов —

электроэнергии, газа и тепла — является одним из наиболее значительных факторов влияния деятельности объектов O1 Properties на окружающую среду. Рациональный подход к использованию ресурсов помогает компании оптимизировать затраты и снизить негативное экологическое воздействие, в том числе и объем выбросов парниковых газов.

В связи с этим O1 Properties внедряет в своих бизнес-центрах

энергоэффективные решения

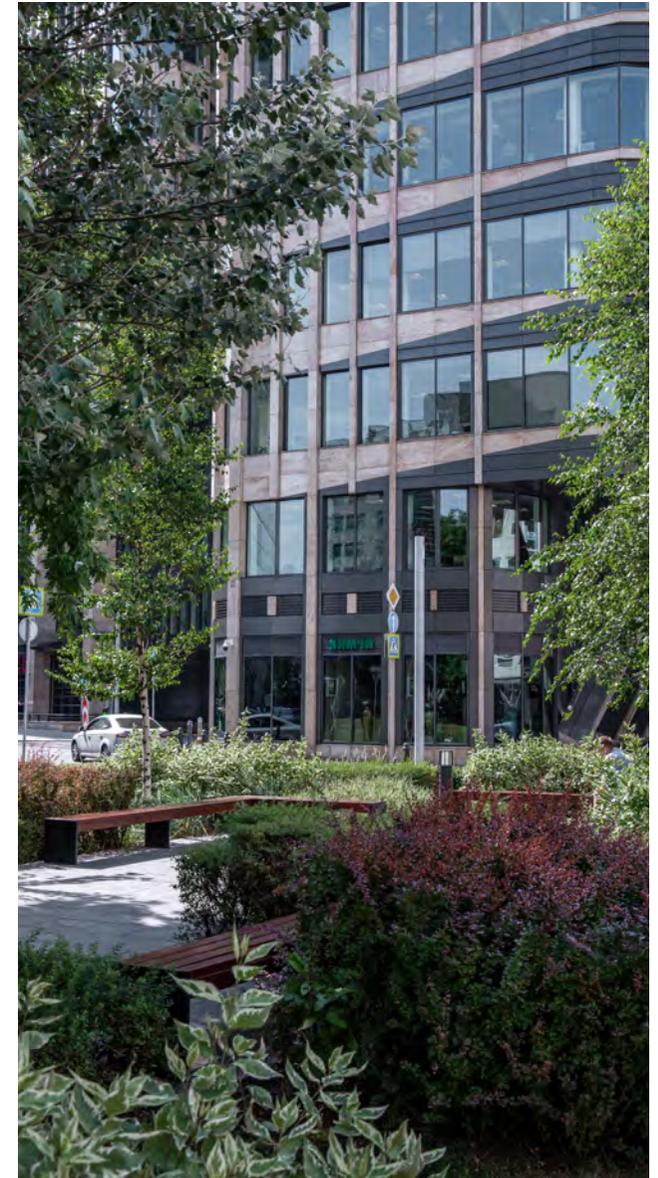
в соответствии с принципами зеленого строительства и ответственного потребления. Для этого в компании тщательно анализируют данные и ориентируются на лучшие доступные практики и технологии.

В 2022 году O1 Properties реализовала программу по энергосбережению на всех объектах. Задачей было оптимизировать потребление ресурсов за счет операционных мероприятий и бережливого подхода к эксплуатации инженерных систем.

Результативность программы по энергоэффективности стала основанием для внедрения данной практики в операционную деятельность на постоянной основе. Оценив потенциал экономии и количество пользователей наших объектов, мы поставили цель по сокращению потребления энергоресурсов в бизнес-центрах на 2% в 2023 году.

Наибольшая эффективность операционных мероприятий по управлению потреблением ресурсов может быть достигнута только при наличии современных энергоэффективных решений в инженерных системах, конструктиве и архитектуре зданий.

В 2022 году благодаря мерам по энергосбережению потребление электроэнергии сократилось более чем на 18% по сравнению с базовым показателем 2019 года.



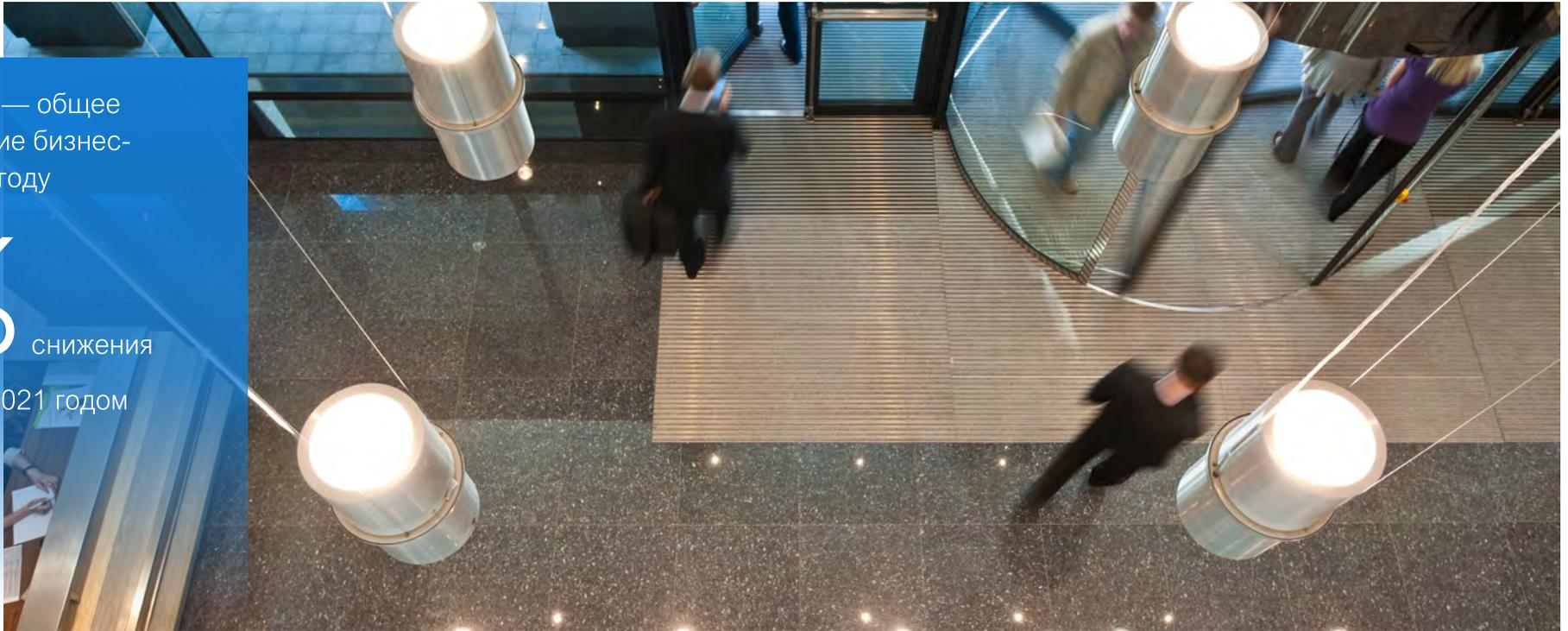
Общее потребление электроэнергии, тыс. кВт·ч

Офис	2018	2019	2020	2021	2022
■ Белая Площадь	19 711	21 422	17 229	18 008	17 011
■ Легенда	18 913	18 873	14 698	19 987	14 496
■ Ducat Place III	8 487	8 051	6 671	6 741	6 951
■ Silver City	10 274	10 475	8 767	9 132	7 742
■ White Stone	8 140	7 820	6 774	7 031	6 332
■ Вивальди Плаза	14 414	13 349	11 728	12 143	11 422
■ Фабрика Станиславского	11 225	9 868	8 885	9 664	8 231
■ Кругозор	9 361	9 415	8 334	9 258	8 821
■ iCUBE	2 304	1 556	1 087	1 304	2 511
■ Lighthouse	7 556	7 159	6 132	6 696	6 046
■ ЛеФОРТ	11 670	12 400	10 794	9 290	9 754
Итого	122 045	120 388	101 098	109 255	99 317

99 317 тыс. кВт·ч — общее
энергопотребление бизнес-
центрами в 2022 году

9%
снижения

по сравнению с 2021 годом



Помимо управления потреблением энергоресурсов на наших объектах, мы ответственно подходим к снижению экологического воздействия от работы офиса O1 Properties.

На 2023 год мы ставим перед собой цель уменьшить потребление электроэнергии в офисе на 3% по сравнению с 2022 годом.

Для этого планируется:

1. Продолжить совершенствование режимов внутреннего электроосвещения офисов (зонирование, диммирование, графики работ).
2. Контролировать выключение освещения в вечернее и ночное время, отключать фанкойлы после 20:00.
3. Обеспечить переход на серверное и сетевое оборудование более высокого класса энергопотребления.

Управление потреблением тепловой энергии

В рамках реализации программы по энергоэффективности на объектах O1 Properties применяется широкий спектр мероприятий, способствующих снижению потребления тепловой энергии.

Выбранные мероприятия в первую очередь направлены на оптимизацию графиков работы систем отопления и вентиляции, но также включают и повышенный контроль за функционированием систем со стороны технического персонала.

Общее потребление тепловой энергии в 2022 году уменьшилось на 3% по сравнению с базовым 2019 годом.

71 249 Гкал — общее потребление тепловой энергии бизнес-центрами в 2022 году

11%

снижения по сравнению с 2021 годом



Общее потребление теплоэнергии, Гкал

Офис	2018	2019	2020	2021	2022
■ Белая Площадь	12 053	10 234	8 089	10 397	9 852
■ Легенда	17 231	16 281	14 014	15 027	14 895
■ Ducat Place III	5 026	4 178	3 414	4 690	4 929
■ Silver City	12 471	10 264	9 145	11 438	8 628
■ White Stone	5 092	4 053	3 666	5 523	4 851
■ Вивальди Плаза	16 945	15 018	13 909	17 354	14 355
■ Кругозор	6 826	6 041	4 827	6 125	5 818
■ iCUBE	2 602	2 101	1 935	2 771	2 312
■ Lighthouse	6 201	5 286	4 887	6 997	5 609
Итого	84 447	73 455	63 886	80 322	71 249

На 2023 год O1 Properties ставит цель сократить потребление тепла бизнес-центрами на

2%

по сравнению с 2022 годом, реализуя комплексный план по энергосбережению.



Управление газопотреблением

Два объекта O1 Properties, бизнес-центры «ЛеФОРТ» и «Фабрика Станиславского», имеют собственный источник тепловой энергии — газовые котельные. В целях соблюдения требований законодательства в области экологии и критериев стандартов зеленого строительства компания уделяет особое внимание эффективной работе котельных.



Меры, которые позволяют O1 Properties снизить энергопотребление и затраты на газ, а также повысить энергоэффективность и экологичность зданий:

1. Регулярное техническое обслуживание. Это помогает поддерживать котлы в хорошем состоянии и обеспечивает их бесперебойную работу. В рамках профилактических мероприятий проводится очистка теплообменников и дымоходов, проверка функционирования клапанов и регуляторов, настройка параметров работы котлов.
2. Программируемое управление температурой отопления. Мы используем программируемый термостат, который автоматически регулирует температуру в разное время суток.
3. Мониторинг и анализ данных. Котельные оборудованы приборами учета. Мы анализируем полученные данные, чтобы определить эффективность работы и выявить возможности для дальнейшей оптимизации.

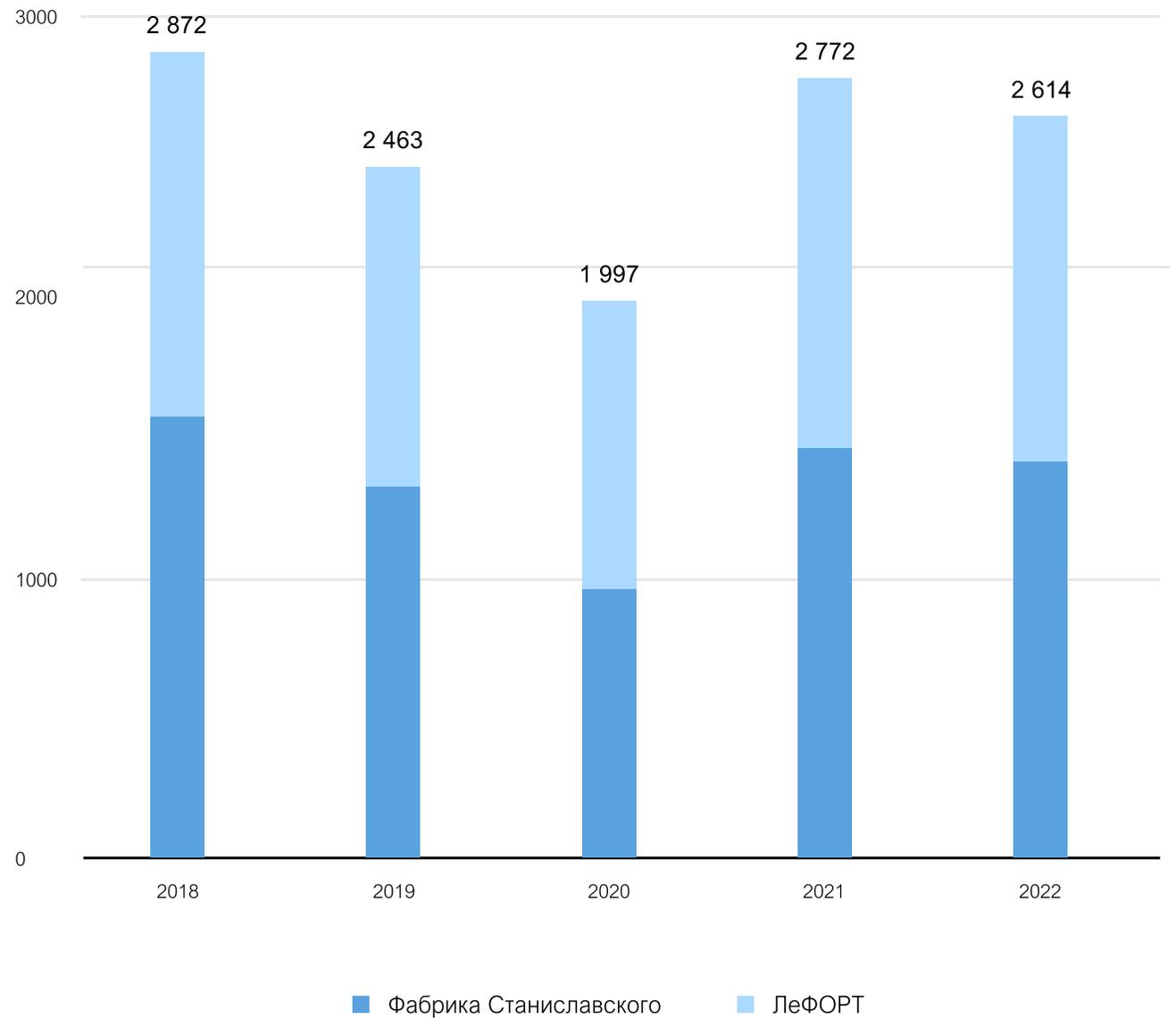
По сравнению с базовым 2019 годом газопотребление возросло на 6%, однако относительно показателей 2021 года удалось добиться снижения расхода на 6%. O1 Properties ставит перед собой цель постепенно увеличивать эффективность использования энергоресурсов.

2 614 куб. м — общее потребление газа бизнес-центрами «Фабрика Станиславского» и «ЛеФОРТ» в 2022 году

6%

снижения по сравнению с 2021 годом

Потребление газа, куб. м



Освещение

На объектах O1 Properties реализовано энергосберегающее освещение с преобладанием светодиодного. Подсобные помещения, лестничные пролеты и помещения с временным присутствием людей оборудованы датчиками движения для автоматического управления освещением.

Поступательный отказ от применения люминесцентных ламп также является важной задачей для нас, так как это решение способствует сокращению потребляемой электроэнергии и исключает присутствие отходов 1-го класса опасности.

Наружное освещение бизнес-центров имеет автоматическое управление по реле времени, что исключает работу системы при наличии дневного света.

Объекты O1 Properties спроектированы так, чтобы максимально использовать возможности естественного освещения. Панорамное остекление позволяет пользователям располагать большинство рабочих мест с доступом к виду из окна и дневному освещению.



Кондиционирование и вентиляция воздуха

Система кондиционирования и вентиляции круглогодично обеспечивает комфортный микроклимат в помещениях бизнес-центров. При этом на работу этой системы приходится значительная часть потребления энергоресурсов, а в летнее время система кондиционирования выступает главным потребителем электрической энергии.

Кондиционирование объектов обеспечивается системами чиллер-фанкойл, которые оснащены функцией фрикулинга для сокращения потребления электроэнергии в переходные периоды, а также прецизионными кондиционерами ведущих мировых производителей с высокими показателями энергоэффективности и возможностью автоматизированного управления.

Электронные устройства

Офисная работа неизбежно связана с использованием компьютеров и периферийных устройств.

Чтобы снизить потребление ресурсов, мы рекомендуем нашим резидентам приобретать технику с высоким классом энергоэффективности (А и А+); отключать устройства от сети, когда они не используются; регулярно проводить техническое обслуживание и обновление оборудования.

Для информирования сотрудников о приемах энергосбережения компания регулярно проводит образовательные встречи и специальные акции (см. раздел «Экопросвещение и создание сообществ»).

Усилия компании по энергосбережению поддерживают ЦУР № 7 «Обеспечение доступа к недорогим, надежным, устойчивым и современным источникам энергии для всех» и косвенно влияют на ЦУР № 13 «Принятие срочных мер по борьбе с изменением климата и его последствиями».



ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ВОДНЫХ РЕСУРСОВ

GRI 303-1, 303-2, 303-5

Несмотря на то, что коммерческие здания потребляют вдвое меньше воды, чем производственные объекты и жилые дома, компания все же считает потребление воды значительным экологическим воздействием, требующим должного внимания при ведении бизнеса.

Это часть нашего общего стремления к устойчивому развитию и сохранению планеты.

Использование водных ресурсов имеет экологическое воздействие не только вследствие их непосредственного потребления, но и в результате сброса загрязняющих веществ в системы ливневой и хозяйственно-бытовой канализации. Осознавая этот риск, O1 Properties предприняли управленческие меры для его снижения:

Безопасные моющие средства

Мы отдаем приоритет моющим средствам, имеющим экологические сертификаты, там, где это возможно.

К концу 2023 года мы планируем обеспечивать наши объекты экологичными моющими средствами (не менее 50% от общего объема).

Осведомленность

Мы вносим пункт о запрете на сброс загрязняющих веществ в канализационные системы наших объектов во все договоры с подрядными организациями.

Меры по водосбережению, применяемые в бизнес-центрах O1 Properties, включают:

- установку водозаэффективного оборудования в санузлах: снижение расхода воды с помощью сенсорных датчиков и аэраторов;
- настройку систем водоснабжения и санитарии для экономичного использования воды;
- постоянный мониторинг состояния оборудования и своевременное устранение утечек;

- бережливый подход к использованию воды при реализации технологических процессов эксплуатации объектов и инженерных систем.



В 2022 году в сравнении с 2021 годом использование воды выросло на 6%, так как были сняты ограничения, связанные с COVID-19.

В 2023 году O1 Properties поставлена цель по сокращению водопотребления воды бизнес-центрами на 3% по сравнению с 2022 годом.

402 391 куб. м — общее водопотребление бизнес-центрами в 2022 году.

Обеспечение бизнес-центров качественной водой и меры по водосбережению поддерживают ЦУР № 6 «Обеспечение наличия и рационального использования водных ресурсов и санитарии для всех».

В долгосрочном периоде суммарное потребление воды сократилось более чем на

24,5%

по сравнению с базовым показателем 2019 года.

Это снижение связано как с общим изменением подхода к режиму использования офисных зданий, так и с применением водосберегающих технологий.



Общее количество использованной воды, м³

Офис	2018	2019	2020	2021	2022
■ Белая Площадь	96 194	102 516	56 386	65 829	66 946
■ Легенда	96 512	101 998	71 441	87 391	91 074
■ Ducat Place III	25 427	24 110	12 210	13 671	22 856
■ Silver City	35 782	37 897	20 688	21 724	23 060
■ White Stone	33 405	30 443	16 789	21 909	23 207
■ Вивальди Плаза	60 585	64 545	39 423	45 876	47 099
■ Фабрика Станиславского	35 181	32 435	16 723	20 400	21 959
■ Кругозор	32 538	32 627	19 333	23 288	26 233
■ iCUBE	6 943	8 963	5 778	8 324	8 016
■ Lighthouse	39 240	39 265	25 266	31 155	28 938
■ ЛеФОРТ	53 004	57 940	38 584	38 135	43 002
Итого	514 811	532 739	322 621	377 702	402 391

ОБРАЩЕНИЕ С ОТХОДАМИ

GRI 306-1, 306-2, 306-3, 306-4, 306-5

К проблеме сортировки отходов в связи с проведением «Мусорной реформы» в последние годы привлечено больше внимания.

В частности, москвичи привыкают к двухпоточной системе раздельного сбора в быту и ожидают, что и на работе смогут без труда придерживаться данной экопривычки.

Компании также берут на себя обязательства по ответственному обращению с отходами: снижению общего количества мусора и увеличению доли вторичного сырья.

Ежегодно бизнес-центры O1 Properties образуют более 1,6 тыс. тонн отходов. В компании придерживаются мировой общепринятой иерархии в подходах к управлению отходами: задача в первую очередь сократить образование отходов и только во вторую — обеспечить селективный сбор для передачи на переработку образовавшегося вторичного сырья.



В рамках работы по улучшению экологических показателей объектов портфеля O1 Properties ставит перед собой цель постоянно повышать долю вторсырья в общем объеме собираемых отходов — это неотъемлемая часть нашей программы устойчивого развития.

Для регулярного целеполагания по данному направлению компания реализовала следующие решения:

- Совместно с управляющей компанией внедрили централизованную систему раздельного сбора отходов на всех своих объектах недвижимости;
- Предоставляем арендаторам информационные материалы о системе раздельного сбора;
- Создаем условия для реализации и поддержки частных инициатив;
- Предлагаем резидентам участие в мероприятиях экологической направленности (см. раздел «Экопросвещение и создание сообществ»);
- Управляющая компания помогает арендаторам запустить проект по раздельному сбору отходов в офисах.

На объектах O1 Properties собирают и передают на переработку пластик, стекло, металл, тетрапак, макулатуру, картон, батарейки, текстиль, а также пластиковые крышечки и электромелочь.

За период с 2019 по 2022 год удалось добиться снижения общего показателя образования отходов на 25%.

Ключевой фактор — увеличение доли перерабатываемых отходов в общем объеме отходов. В 2022 году собрано на 37,8% больше вторсырья, чем в 2019-м (134 644 килограмма в сравнении с 97 069 килограммами).

Следует отметить, что в 2020 и 2021 годах на статистику образования отходов оказали влияние внешние факторы: пандемия и удаленный формат работы многих арендаторов, который частично сохранялся до начала 2022 года.

В 2022 году компания также столкнулась с новым вызовом в работе системы раздельного сбора отходов — сменой оператора по вывозу вторсырья.



Образование отходов, тонны

Офис	2018	2019	2020	2021	2022
■ Белая Площадь	262	253	179	113,4	136,2
■ Легенда	49	62	68	65,2	201,8
■ Ducat Place III	105	131	66	98,2	133,4
■ Silver City	99	100	63	142,9	125,6
■ White Stone	195	230	121	126,7	165,6
■ Вивальди Плаза	178	179	105	99,8	96,0
■ Фабрика Станиславского	158	123	64	87	69,6
■ Кругозор	183	177	108	118,5	140,8
■ iCUBE	179	237	50	55,8	103,3
■ Lighthouse	139	136	69	115,8	62,7
■ ЛеФОРТ	211	193	150	132,9	120
Итого	1758	1821	1044	1156,3	1354,9

1 354,9

ТОНН

— общая масса образованных отходов в 2022 году

134,6

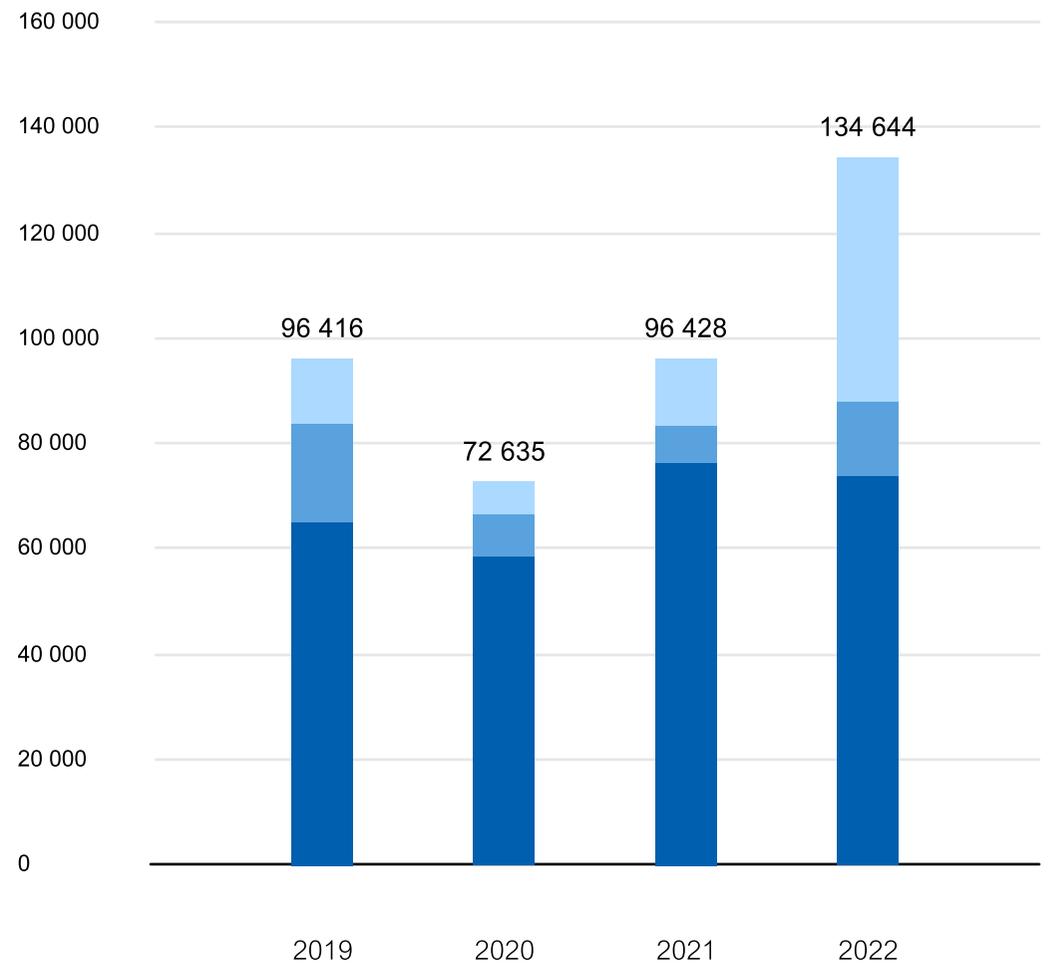
ТОНН

— масса отходов, переданных на переработку в 2022 году

9,9%

— доля отходов, переданных на переработку

Отходы, переданные на переработку, кг



■ Картон ■ Бумага ■ Пластик, стекло, металл, тетрапак

Отходы бумаги и картона — основные фракции среди отходов, передаваемых на переработку.

Показатели по массе собранной макулатуры с 2019 года увеличились на 4,7%. Возросло и количество собранного пластика, стекла, металла, тетрапака: их общая масса в 2022 году увеличилась почти в 3 раза в сравнении с 2019 годом.

На 2023 год O1 Properties ставит цель **увеличить долю вторсырья** в общем объеме твердых коммунальных отходов на 4% по всем бизнес-центрам по сравнению со средним уровнем РСО, собранных за 2020–2022 годы, — за счет помощи в организации раздельного сбора отходов в офисах компаний-арендаторов, а также просветительских мероприятий.

Компания вовлекает в практику раздельного сбора отходов не только резидентов бизнес-центров, но и сотрудников нашего офиса, а также сотрудников подрядных организаций.

Так, **система раздельного сбора** функционирует в офисе O1 Properties с 2018 года, а в 2022 году были установлены контейнеры для раздельного сбора во всех помещениях присутствия сотрудников управляющей компании, клининга и охраны на всех объектах.

Этот проект с самого начала сопровождался информационной кампанией, разъясняющей основные принципы раздельного сбора и способствующей повышению осведомленности сотрудников о «мусорной» проблеме и способах ее решения.

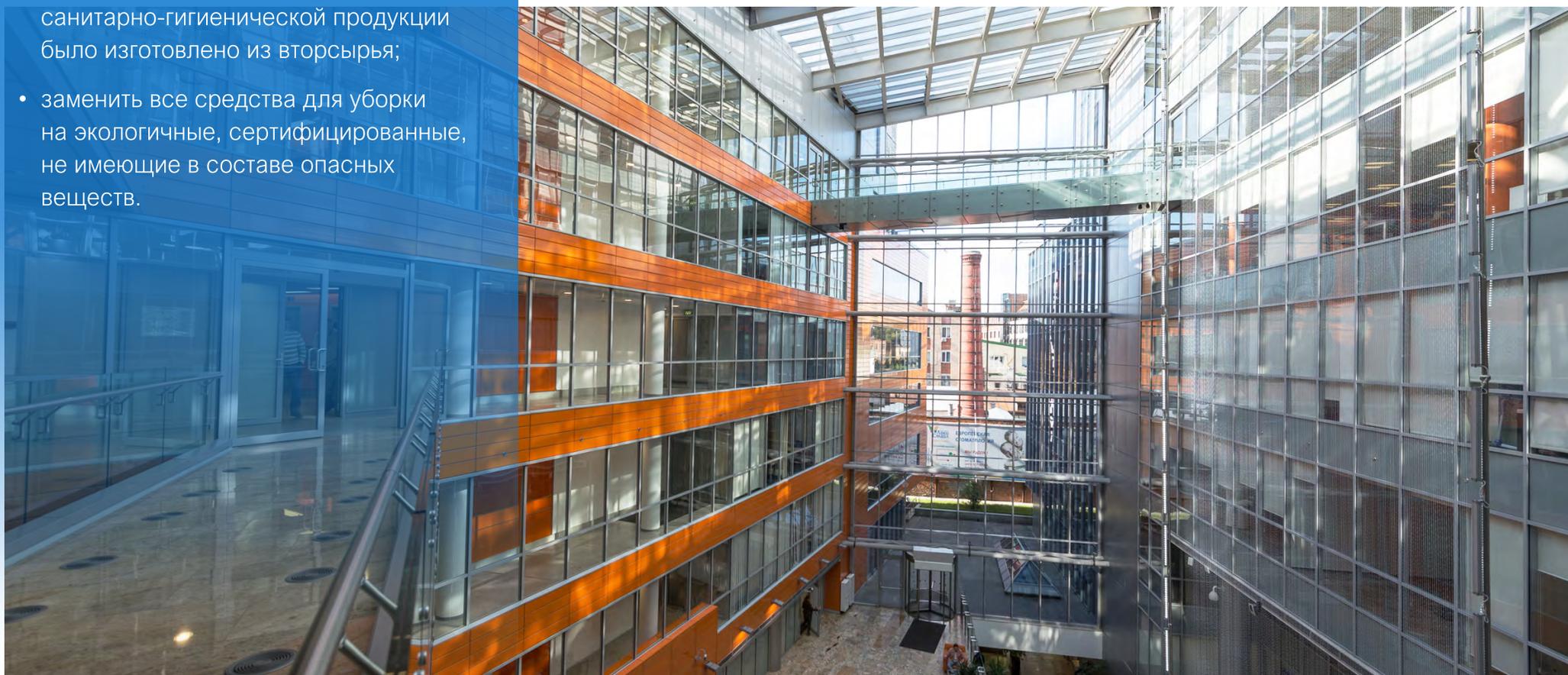
Цель по сокращению образования отходов и увеличению доли вторсырья взаимосвязана с практикой O1 Properties в области экологически ответственных закупок.



В части политики ответственных закупок на 2023 год O1 Properties ставит перед собой цели:

- обеспечить 100% закупок сертифицированной офисной бумаги и сократить потребление на 10% по сравнению с 2022 годом;
- добиться того, чтобы 98% покупаемой санитарно-гигиенической продукции было изготовлено из вторсырья;
- заменить все средства для уборки на экологичные, сертифицированные, не имеющие в составе опасных веществ.

Ответственное обращение с отходами — это вклад O1 Properties в достижение ЦУР № 12 «Обеспечение перехода к рациональным моделям потребления и производства» и решение задачи ЦУР № 11.6 «Уменьшить негативное экологическое воздействие городов» через увеличение доли бытовых отходов, собираемых и должным образом утилизируемых на регулярной основе.



ЭКОПРОСВЕЩЕНИЕ И СОЗДАНИЕ СООБЩЕСТВ

Бизнес в сфере коммерческой недвижимости неразрывно связан с городской средой и обществом. При стандартном восьмичасовом рабочем дне люди проводят примерно 1900 часов, или 80 суток, в год в офисе.

Внутренняя среда помещений становится основной для человека и влияет на его самочувствие, здоровье, настроение, а также отчасти формирует паттерны поведения и мировоззрение.

Это значит, что бизнес, придерживающийся подходов устойчивого развития, может делиться своими ценностями через создание благоприятной, комфортной и безопасной среды в бизнес-центрах, что окажет влияние на широкий круг пользователей: постоянных резидентов, обслуживающих объект сотрудников, организаций и посетителей.

В то же время чем больше людей принимают новый образ мыслей, тем больше сотрудников желают воссоздавать в офисе те же экопрактики, которых они придерживаются в жизни.

Из-за этого компании сталкиваются с необходимостью поддерживать ценности сотрудников, для которых важен не только уровень дохода, но и вопросы социальной и экологической ответственности работодателя.

O1 Properties считает своей обязанностью проводить образовательные программы в области экологии и устойчивого развития для вовлечения в повестку наших работников, арендаторов и их сотрудников, сотрудников подрядных организаций.

Ежедневно мы обеспечиваем комфортными условиями более 50 000 сотрудников, и в наших силах сделать экологическую осознанность простой и естественной для каждого из них.



Green One Club — клуб зеленых арендаторов

В продвижении принципов устойчивого развития O1 Properties важно партнерство с резидентами. Для этого компания инициирует дискуссии и обмен опытом среди коллег в рамках клуба арендаторов Green One Club.

Green One Club — это сообщество компаний-арендаторов, которые интересуются темой зеленого офиса и экологической ответственности в целом. Для членов клуба проходят регулярные встречи с приглашенными экспертами по определенной экотематике.



В 2022 году в рамках Green One Club прошла встреча, посвященная углеродному следу

Тема мероприятия была выбрана на основании опроса арендаторов O1 Properties. Он показал, что для 67% из них актуальна тема углеродной отчетности и методик расчета объема выбросов парниковых газов.

На встречу пригласили спикеров от ведущих компаний в данном направлении — «Карбон Лаб» и «Деловые решения и технологии» (ex-«Делойт», СНГ), которые специализируются на консалтинге и подготовке отчетности по углеродному следу.

«Мы уделяем большое внимание вопросам экологической эффективности нашего портфеля, проводим сертификацию зданий по международным экостандартам, развиваем практики управления.

Запустив клуб, мы хотели объединить наших арендаторов, для которых интересна тема зеленого офиса, чтобы совместно развивать наши экологические инициативы, повышать информированность всех пользователей наших объектов о проектах экологии в недвижимости, способствовать распространению устойчивых практик управления недвижимостью и трансформации личных привычек людей».

Анастасия Архипова,
Директор по маркетингу и коммуникациям O1 Properties

Михаил Юлкин, известный российский специалист, член Межведомственной рабочей группы по вопросам, связанным с изменением климата и обеспечением устойчивого развития, при Администрации Президента РФ, основатель и генеральный директор компании «КарбонЛаб», рассказал, что такое углеродный след и как изменения климата влияют на хозяйственную и экономическую деятельность.



Василий Леонов, менеджер в команде оказания услуг в области устойчивого развития департамента управления рисками «Деловые Решения и Технологии», объяснил, как рассчитывается углеродный след для объектов недвижимости.



27 сентября — «Экомаркировки»

В 2023 году O1 Properties планирует продолжить встречи Green One Club и предложить членам клуба новые форматы взаимодействия, такие как круглый стол, панельная дискуссия и другие.



Образование и информирование

Как амбассадор повестки устойчивого развития, O1 Properties стремится сделать информацию об экологичности зданий широко доступной. Компания размещает статьи, новости, рассказывает об экологической составляющей каждого бизнес-центра.

Кроме того, на [сайте](#), посвященном проблемам экологической эффективности коммерческой недвижимости, всегда можно узнать о планируемых акциях. Оставаться в курсе новостей резидентам O1 Properties помогают телеграм-канал [O1 Office News](#) и регулярные e-mail рассылки.

Внутри компании за 2022 год мы активно работали над повышением уровня информированности сотрудников по вопросам экологии.

Обучение прошли все сотрудники (в таких форматах, как очное обучение, рассылки информационных материалов, тестирование, в том числе welcome-тестирование).

Вовлечение в экоинициативы и их реализация

Нам важно, чтобы экопривычки на наших объектах становились простым и приятным делом. O1 Properties активно привлекает сотрудников арендаторов в активности по раздельному сбору и переработке вторсырья.

Так, в рамках акции **«Электроосень»** совместно с проектом **«Собиратор»** в 2022 году было собрано и отправлено на переработку 4 272,2 кг техники.

Для удобства участников организовали пункты приема на объектах. На переработку принималась оргтехника, гаджеты и прочая крупная и мелкая бытовая техника, а также пластиковые карты, CD-диски, ручки и фломастеры.

Отработанную технику компания отправила на перерабатывающие предприятия «Петромакс», НЭК, «Орис Пром», «Экополис», «ЭкоФонд», «Акрон Холдинг» («ВторАлюминПродукт»).

Во время акции для арендаторов была проведена образовательная онлайн-лекция на тему экологичной утилизации.

Модераторы подробно рассказали об основных принципах экологичного избавления от ненужных вещей дома, а также об инструментах и источниках необходимой информации для этого.



4 272 кг

техники собрано в 2022 году и отправлено на переработку

Экологический эффект от акции с учетом затрат ресурсов на переработку собранного равен сэкономленному объему воды, который мог бы поместиться в 3,3 олимпийского бассейна.

Во всех бизнес-центрах O1 Properties установлены контейнеры благотворительного фонда «Второе дыхание», куда можно сдать ненужную одежду.

За год мы собрали 4 904,1 кг одежды, из которых 3 341 кг был отправлен на благотворительность, а 1 267 кг — на переработку. Всего с 2018 года собрано 25,7 тонн одежды.

4 904 кг

одежды собрано в 2022 году

O1 Properties вносит свой вклад в сохранение городского озеленения. Так, нам удалось предотвратить вырубку 14 европейских декоративных яблонь «Рудольф», которые стали украшением рекреационных зон бизнес-центров «ЛеФОРТ» и «Кругозор».



Кроме этого, мы окружаем бизнес-центры зелеными зонами, доступными горожанам, ухаживаем за газонами, кустарниками и деревьями, чтобы сделать город и его рабочую среду более комфортными для человека.

Инициативы по вовлечению резидентов и представителей местных сообществ в повестку устойчивого развития вносят вклад в достижение ЦУР № 17 «Партнерство в интересах устойчивого развития». Важно, чтобы экопрактики стали новой нормой в сфере офисной недвижимости и неотъемлемой частью привычного образа жизни каждого человека.



ОБ ОТЧЕТЕ

Отчет об устойчивом развитии O1 Properties (далее — Отчет) — публичный нефинансовый отчет, адресованный широкому кругу заинтересованных лиц.

В Отчете раскрыты ключевые результаты работы компании за 2022 год, принципы деятельности в сфере социальной и экологической ответственности, информация о ее взаимодействии с заинтересованными сторонами.

Границы Отчета

GRI 2-2, 2-3

В Отчете раскрывается подход к соблюдению ESG-принципов во всех аспектах деятельности компании, в том числе реализации экологических инициатив на объектах O1 Properties.

Отчет охватывает период с 1 января 2022 по 31 декабря 2022 года и содержит качественную и количественную информацию, если не указано иное.

Ряд инициатив 2023 года включен в Отчет для предоставления заинтересованным сторонам информации о перспективах деятельности компании.

Интерпретация и содержание отчетности

Отчет подготовлен в соответствии со стандартами отчетности в области устойчивого развития GRI Standards.

Если контекст не указывает или не требует иного, все используемые названия продуктов, торговые наименования, товарные знаки, знаки обслуживания или логотипы являются интеллектуальной собственностью компании. Все права на нее защищены.

Отчет также содержит торговые названия других коммерческих и некоммерческих организаций и не предполагает, что использование или отображение этих торговых наименований подразумевает какую-либо поддержку или спонсорство.

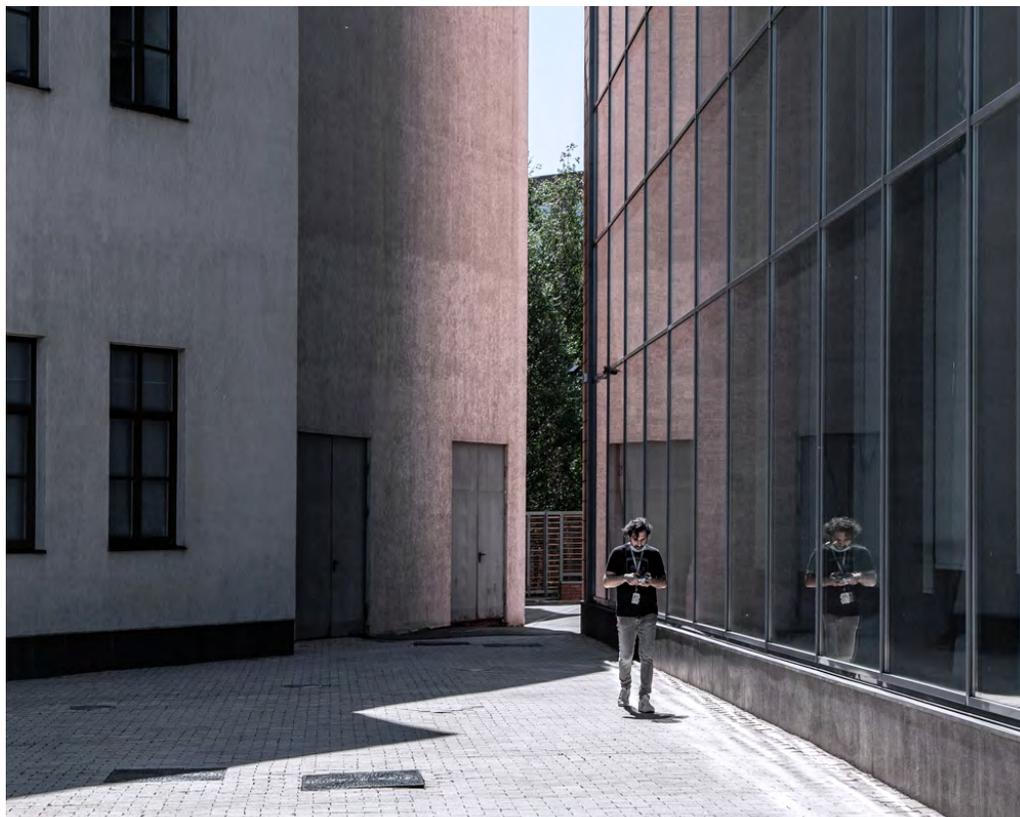


Точность информации

GRI 2-5

Информация в Отчете, включая данные о конкурентных позициях и тенденциях рынка, подготовлена Компанией в рамках корпоративной системы отчетности. Собранные данные прошли внутреннее согласование, проверку полноты и корректности. Информация не была проверена какой-либо третьей стороной.

Отчет содержит некоторые отраслевые и рыночные данные, полученные из открытых источников, а также результаты исследований и опросов, проведенных третьими сторонами.



Анализ существенных тем

GRI 3-1

Вошедшие в Отчет существенные темы определены методом экспертной оценки и путем консультирования с заинтересованными сторонами.

При подготовке отчета был проанализирован перечень тем базовых и тематических стандартов GRI. Перечень тем был также расширен за счет включения дополнительных аспектов, отражающих специфику деятельности компании, включая темы, рекомендуемые для раскрытия стандартами SASB.

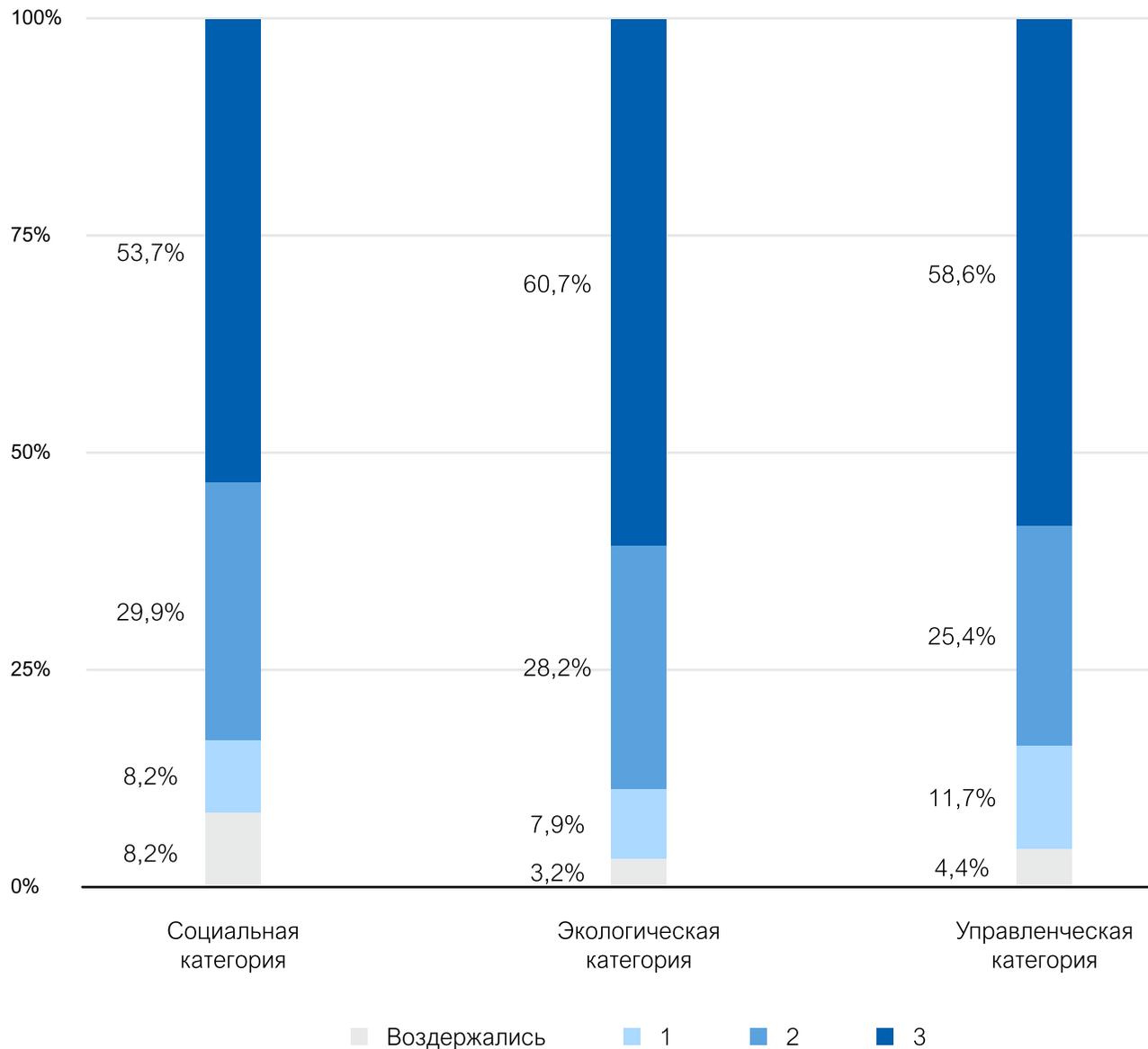
Для уточнения акцентных тем Отчета был проведен опрос ключевых стейкхолдеров Компании. В нем приняли участие 107 респондентов, из них:

- 35,5% — сотрудники O1 Properties;
- 27,1% — клиенты;
- 8,4% — СМИ;
- 7,5% — представители экспертного сообщества;
- 4,7% — партнеры (субподрядчики);
- 3,7% — бизнес-конкуренты;
- 2,8% — НКО;
- 10,3% — представители других категорий.

GRI 3-2

1. Управленческая категория:	2. Категория «Экологическая»	3. Категория «Социальная»
<ul style="list-style-type: none"> 1.1. Устойчивость бизнес-модели и управление рисками <p>Как организовано управление компанией, чтобы гибко реагировать на вызовы</p>	<ul style="list-style-type: none"> 2.1. Энергоэффективность и энергосбережение наших объектов <p>Какие технологии мы используем и каких результатов нам удается достичь</p>	<ul style="list-style-type: none"> 3.1. Достойные условия труда <p>Как мы заботимся о своих сотрудниках</p>
<ul style="list-style-type: none"> 1.2. Экономические результаты <p>Каких финансовых результатов мы достигли</p>	<ul style="list-style-type: none"> 2.2. Водосберегающие технологии <p>Как мы обеспечиваем качественное водоснабжение и реализуем программы водосбережения</p>	<ul style="list-style-type: none"> 3.2. Развитие и карьерные возможности <p>Какие возможности для роста и развития получают наши сотрудники</p>
<ul style="list-style-type: none"> 1.3. Ответственные цепочки поставок <p>Как мы выбираем наших партнеров</p>	<ul style="list-style-type: none"> 2.3. Практики управления отходами <p>Какие решения мы реализуем для своих сотрудников и какие возможности предлагаем клиентам</p>	<ul style="list-style-type: none"> 3.3. Влияние на благополучие наших арендаторов <p>Как мы создаем лучшее пространство для работы</p>
<ul style="list-style-type: none"> 1.4. Противодействие коррупции <p>Как мы обеспечиваем прозрачность своей деятельности</p>	<ul style="list-style-type: none"> 2.4. Экокультура <p>Как мы создаем сообщество и устанавливаем новую норму лучших практик</p>	<ul style="list-style-type: none"> 3.4. Социальная ответственность <p>Какие социально значимые проекты мы реализуем и как взаимодействуем с НКО</p>
<ul style="list-style-type: none"> 1.5. Деловая этика <p>Как мы выстраиваем партнерские отношения с нашими клиентами</p>	<ul style="list-style-type: none"> 2.5. Сертификаты зеленого строительства наших объектов 	
<ul style="list-style-type: none"> 1.6. Соблюдение законодательства <p>Как мы реагируем на новые нормы и перестраиваемся, чтобы им соответствовать</p>	<p>Почему мы сертифицируем все наши объекты и какие преимущества получает арендатор сертифицированного офиса</p>	

Оценка значимости тем стейкхолдерами Компании



Респонденты оценивали свой интерес к теме по шкале от 1 до 3, где 1 — слабая значимость вопроса, 3 — высокая степень значимости. По результатам оценки стейкхолдеров выявлен наибольший интерес **к экологическим аспектам** деятельности Компании.

Также были проведены глубинные интервью со специалистами по устойчивому развитию крупных российских и зарубежных компаний на предмет определения значимых вопросов при взаимодействии с арендодателем. Темы, к которым был выявлен интерес, раскрыты в настоящем Отчете более детально.

Указатель содержания GRI

Стандарт GRI	Индекс	Наименование показателя	Стр. в Отчете
GRI 2: Основные требования к раскрытию информации	1. Организация и ее практики отчетности		
	2-1	Информация об организации	08
	2-2	Юридические лица, включенные в отчет по устойчивому развитию	83
	2-3	Отчетный период, периодичность представления отчетности и контактное лицо	83
	2-4	Пересмотр данных прошлых отчетов	103
	2-5	Внешнее подтверждение	84
	2. Виды деятельности и сотрудники		
	2-6	Виды деятельности, цепочка создания стоимости и деловые отношения с другими организациями	08
	2-7	Работники	29, 35, 42
	2-15	Конфликты интересов	20
2-22	Заявление о стратегии в области устойчивого развития	11	
2-23	Программные обязательства	3, 6, 11, 53	
2-26	Механизмы обращения за консультацией и выражения обеспокоенности	27	
2-27	Соблюдение законов и нормативных актов	20	

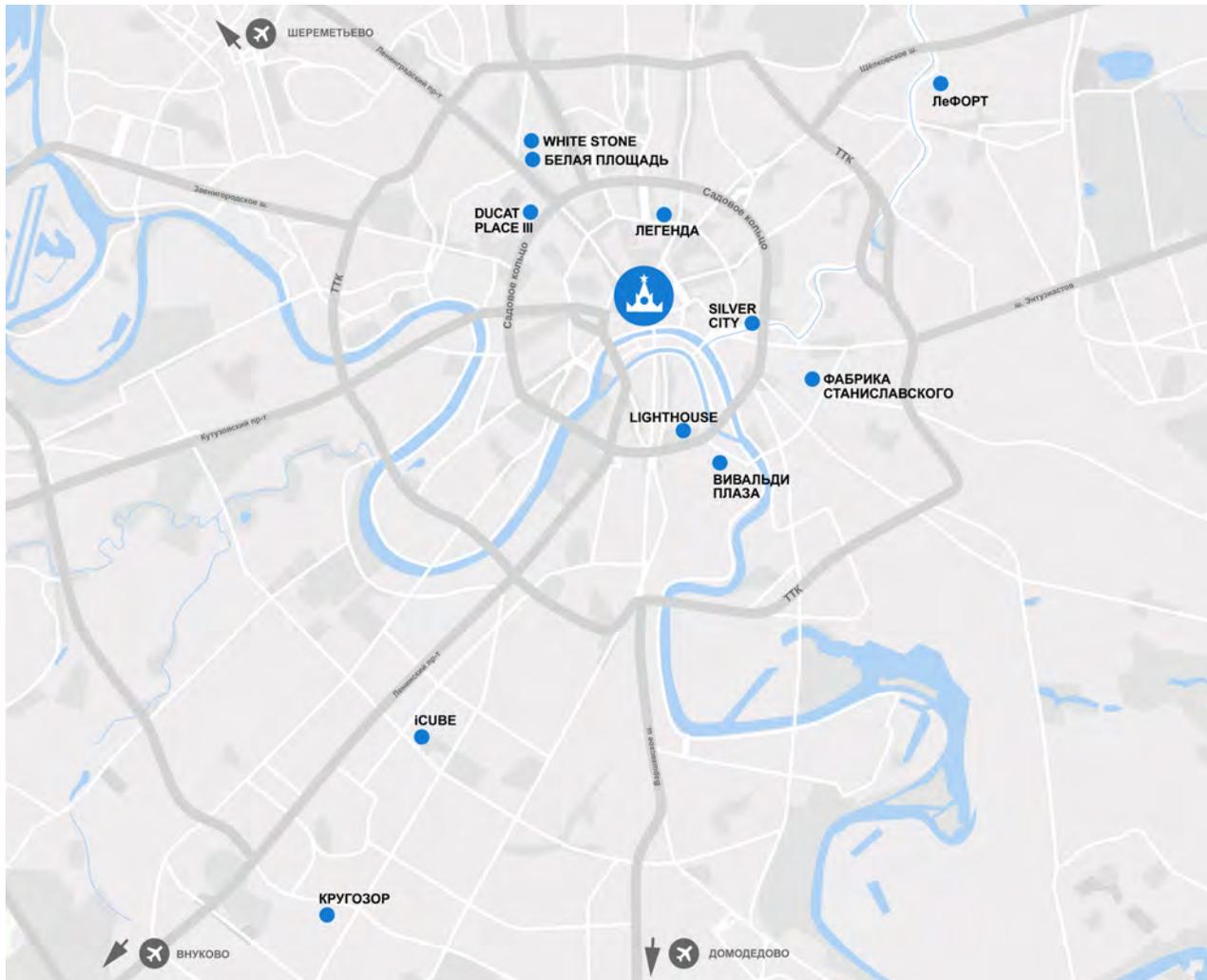
Стандарт GRI	Индекс	Наименование показателя	Стр. в Отчете
GRI 2: Основные требования к раскрытию информации	2-28	Членство в ассоциациях	22
	2-29	Подход к взаимодействию с заинтересованными сторонами	20, 24
GRI 3: Существенные темы	3-1	Процесс определения существенных тем	84
	3-2	Перечень осуществленных тем	85
	3-3	Управление существенными темами	103
	401-2	Льготы, предоставляемые сотрудникам, работающим на условиях полной занятости, которые не предоставляются сотрудникам, работающим на условиях временной или неполной занятости, с разбивкой по существенным регионам деятельности организации	42
	403-6	Содействие улучшению здоровья сотрудников	29
Обучение и развитие сотрудников			
	404-1	Среднегодовое обучение одного сотрудника с разбивкой по полу и категориям сотрудников	39
	404-2	Программы развития навыков и образования на протяжении жизни, призванные поддерживать способность сотрудников к занятости, а также оказать им поддержку при завершении карьеры	39
Изменение климата			
	302-1	Потребление энергии внутри организации	58
	302-4	Сокращение электропотребления	58

Стандарт GRI	Индекс	Наименование показателя	Стр. в Отчете
	305-1	Прямые выбросы парниковых газов (область охвата 1)	54
	305-2	Косвенные энергетические выбросы парниковых газов (область охвата 2)	54
	305-4	Интенсивность выбросов парниковых газов	54
	305-5	Сокращение выбросов парниковых газов	54
<hr/>			
Обращение с отходами			
<hr/>			
	306-1	Образование отходов и их существенное воздействие	71
	306-2	Управление значимыми воздействиями отходов	71
	306-3	Образование отходов	71
	306-4	Предотвращенное размещение отходов	71
	306-5	Размещение отходов	71
<hr/>			
Водопользование и сбросы воды			
<hr/>			
	303-1	Взаимодействие с водой как общим ресурсом	68
	303-2	Управление воздействием, связанным со сбросом воды	68
	303-5	Водопотребление	68

Стандарт GRI	Индекс	Наименование показателя	Стр. в Отчете
Охрана труда			
	403-4	Участие работников, консультации и коммуникации по вопросам охраны здоровья и безопасности труда	29
	403-5	Обучение работников в сфере охраны здоровья и безопасности труда	29
Противодействие коррупции и бизнес-этика			
	205-2	Информирование о политиках и методах противодействия коррупции и обучение им	20
	205-3	Подтвержденные случаи коррупции и предпринятые действия	20
Соблюдение прав человека			
	405-1	Разнообразие органов управления и сотрудников	35
Маркировка продукции			
	417-1	Требования к информации о продуктах и услугах и маркировке	18

ПРИЛОЖЕНИЕ

ОБЪЕКТЫ O1 PROPERTIES



«Белая площадь»

«Белая площадь» — это многофункциональный комплекс класса А, состоящий из трех зданий. Расположен на пересечении Бутырского Вала и 1-й Тверской Ямской улицы, рядом с метро «Белорусская».

В бизнес-центре внедрены следующие решения, которые делают его более экологичным без потерь в уровне комфорта и помогают арендаторам сберегать ресурсы:

- автоматическая диспетчеризация инженерных систем здания;
- автоматическое управление внутренним и наружным освещением здания;
- применение светодиодных светильников в местах общего пользования;
- системы частотного регулирования на всех электродвигателях систем вентиляции и кондиционирования, насосах систем отопления и водоснабжения;

- снижение теплопотребления за счет оснащения радиаторов отопления термостатическими регуляторами температуры;
- применение высокоэффективной тепловой изоляции теплообменников ЦТП, воздухопроводов, трубопроводов для уменьшения теплоотдачи во внешнюю среду;
- применение в системах ГВС и ХВС редукторов понижения давления, применение в санузлах смесителей с сенсорными датчиками и двухрежимных смывных инсталляций;
- рекуперация воздуха;
- политика контроля и снижения водопотребления и энергопотребления;
- отдельный сбор отходов.

Бизнес-центр «Белая площадь» сертифицирован по международным стандартам экологической эффективности BREEAM.



Ducat Place III

Архитектурная концепция Ducat Place III выполнена в современном стиле, отвечающем самым высоким требованиям премиум-класса.

Внешний вид бизнес-центра впечатляет с первого взгляда благодаря эффектной оформлению входной группы и яркой архитектурной инсталляции. Внутреннее пространство БЦ также не оставляет равнодушным.

Просторный стильный атриум создает атмосферу статусности, что положительно влияет на уровень комфорта персонала и производительность работы.

Ducat Place III — идеальное место для успешного бизнеса и профессионального роста.

В бизнес-центре внедрены следующие экологичные решения:

- вытесняющая вентиляция и рекуперация воздуха;

- политика контроля и снижения водопотребления и энергопотребления;
- отдельный сбор отходов;
- регулярные профилактические осмотры и чистка инженерных систем (контроль легионеллеза).

Территория Ducat Place III благоустроена и озеленена с учетом рекомендаций по поддержанию биоразнообразия.

Бизнес-центр Ducat Place III
сертифицирован по международным
стандартам экологической эффективности
BREEAM.



«Легенда Цветного»

Многофункциональный комплекс «Легенда Цветного» расположен в самом центре столицы. Он совмещает в себе престижные офисы, торговые помещения и апартаменты. Здания находятся на пересечении Рождественского и Цветного бульваров, занимают территорию более 2 га.

Его уникальная архитектура в стиле американского конструктивизма, разработанная бюро NBBJ, выделяется среди городского пейзажа. Бизнес-центр входит в топ-30 эксклюзивных архитектурных проектов столицы за последние десять лет.

Панорамные окна здания обеспечивают максимальное использование естественного освещения. Внутренняя структура позволяет гибко организовывать рабочие пространства в соответствии с потребностями арендаторов.

В бизнес-центре предусмотрено несколько входов, что предотвращает перекрестное движение большого количества людей.

Арендаторам также предоставляется отдельный от жилой части комплекса вход на парковку.

Вокруг бизнес-центра расположено множество кафе, ресторанов, магазинов, банков и так далее, что делает инфраструктуру максимально комфортной.

В бизнес-центре внедрены следующие решения:

- вытесняющая вентиляция и рекуперация воздуха;
- политика контроля и снижения водопотребления и энергопотребления;
- отдельный сбор отходов;
- регулярные профилактические осмотры и чистка инженерных систем (контроль легионеллеза).



Lighthouse

Бизнес-центр Lighthouse находится на внутренней стороне Садового кольца, в деловом районе Москвы, рядом со станцией метро «Павелецкая».

Здание было построено в конце 80-х годов для промышленного использования, однако в начале 2010-х была проведена реновация в соответствии с самыми высокими стандартами международных арендаторов.

Теперь оно известно своим роскошным атриумом в стиле hi-tech, а с эксплуатируемой кровли можно насладиться впечатляющими видами на город.

Особенность бизнес-центра — два VIP-этажа, 13-й и 14-й, с просторными террасами, отдельными лифтами и свободной планировкой.

Среди экологических и ресурсосберегающих решений бизнес-центра:

- использование безопасных строительных материалов;

- энергосберегающее освещение;
- счетчики расхода воды;
- оборудованная велопарковка;
- вытесняющая вентиляция и рекуперация воздуха;
- политика контроля и снижения водопотребления и энергопотребления;
- отдельный сбор отходов;
- регулярные профилактические осмотры и чистка инженерных систем (контроль легионеллеза).

Бизнес-центр Lighthouse
сертифицирован по международным
стандартам экологической эффективности
BREEAM.



«Вивальди Плаза»

«Вивальди Плаза» — идеальное место для успешной работы. Бизнес-центр расположен в активном деловом районе Москвы, рядом со станцией метро «Павелецкая». Зону ретейла комплекса дополняет развитая инфраструктура окружающего района.

Среди экологических решений бизнес-центра:

- система вентиляции с рекуперацией тепла;
- внутренние и наружные энергосберегающие системы освещения;
- системы мониторинга потребления энергии;
- отдельный сбор отходов;
- водозащитное оборудование;
- регулярные профилактические осмотры и чистка инженерных систем (контроль легионеллеза).

В бизнес-центре «Вивальди Плаза» также оборудована велопарковка.

Бизнес-центр «Вивальди Плаза» сертифицирован по международным стандартам экологической эффективности BREEAM.



«Фабрика Станиславского»

«Фабрика Станиславского» — комплекс зданий бывшей золотоканительной фабрики, построенной в начале XX века. Именно здесь был расположен Театр рабочих, в котором начинал творческую карьеру выдающийся режиссер Константин Станиславский.

В 2005 году территория бизнес-центра «Фабрика Станиславского» была полностью реконструирована по проекту британского бюро John McAslan + Partners.

Результат реконструкции — захватывающее сочетание архитектурных стилей. Исторические здания были полностью восстановлены, а новые постройки гармонично вписались в общую концепцию.

Уникальность и особый шарм бизнес-центру придают уютный и спокойный внутренний двор и вишневый сад, цветущий каждую весну.

Среди экологических технологий бизнес-центра:

- технологии снижения энерго- и водопотребления;
- озелененная территория;
- использование натуральных материалов в отделке;
- отдельный сбор отходов;
- реализация политики ответственных закупок.

Бизнес-центр «Фабрика Станиславского» сертифицирован по международным стандартам экологической эффективности BREEAM.



Silver city

Бизнес-центр Silver City привлекает взгляд своей современной архитектурой и яркой цветовой отделкой.

При входе в бизнес-центр гости попадают в большой светлый атриум, где открытая панорамная крыша и водная стена создают ощущение пространства и свежего воздуха.

В центре атриума располагается уютный лобби-бар — идеальное место для встречи гостей и проведения деловых переговоров.

В БЦ Silver City также есть обширная зона ретейла с магазинами и сервисными службами, что позволяет арендаторам при необходимости решать бытовые вопросы, не выходя за пределы здания.

Среди экологических решений бизнес-центра:

- технологии снижения энерго- и водопотребления;
- озелененная территория;

- использование натуральных материалов в отделке;
- отдельный сбор отходов;
- контейнеры фонда «Второе дыхание» для сбора одежды с благотворительными целями и на утилизацию;
- реализация политики ответственных закупок.

Бизнес-центр Silver City сертифицирован по международным стандартам экологической эффективности BREEAM.



iCUBE

Ключевые особенности здания — нестандартная геометрия и «зеленая» крыша, которая не только улучшает эстетические характеристики, в том числе для жителей близлежащих домов, но и обладает экологическими свойствами: повышает шумоизоляцию и уменьшает эффект теплового острова (повышение температуры воздуха в крупных городах).

Зоны общего пользования оформлены с использованием натуральных материалов.

Среди экологических решений бизнес-центра:

- звукопоглощающие панели вокруг инженерных систем;
- вытесняющая вентиляция и рекуперация воздуха;
- политика контроля и снижения водопотребления и энергопотребления;
- отдельный сбор отходов;
- регулярные профилактические осмотры и чистка инженерных систем (контроль легионеллеза).

Бизнес-центр iCUBE сертифицирован по международным стандартам экологической эффективности BREEAM.



White Stone

Бизнес-центр White Stone находится в престижном районе столицы, недалеко от станции метро «Белорусская». Он расположен в деловом квартале «Белая площадь».

В 2014 году комплекс был отремонтирован: общие зоны были перепланированы и отделаны натуральным светлым камнем. Это придало входной группе и зонам отдыха арендаторов статусный вид. Проект реновации был награжден премией Best Office Awards в категории «Лучший атриум».

В здании внедрены следующие экологичные и повышающие комфорт арендаторов решения:

- интеллектуальная система управления лифтами;
- отделка интерьеров натуральным светлым камнем;
- вытесняющая вентиляция и рекуперация воздуха;
- политика контроля и снижения водопотребления и энергопотребления;
- отдельный сбор отходов;
- регулярные профилактические осмотры и чистка инженерных систем (контроль легионеллеза).

Бизнес-центр White Stone сертифицирован по международным стандартам экологической эффективности BREEAM.



«Кругозор»

Бизнес-центр «Кругозор» занимает территорию бывшей советской фабрики игрушек и являет собой прекрасный пример качественной реновации старого здания и превращения его в современное деловое пространство.

В бизнес-центре внедрены следующие решения:

- вытесняющая вентиляция и рекуперация воздуха;
- политика контроля и снижения водопотребления и энергопотребления;
- отдельный сбор отходов;
- регулярные профилактические осмотры и чистка инженерных систем (контроль легионеллеза).

Бизнес-центр «Кругозор» сертифицирован по международным стандартам экологической эффективности BREEAM.



«ЛеФОРТ»

Бизнес-центр «ЛеФОРТ» — стильный деловой комплекс класса В+, который находится на территории бывшей шелковой фабрики, основанной на берегу реки Яузы в начале XX века.

Сегодня бывшая фабрика Товарищества шелковой мануфактуры превратилась в деловой квартал «ЛеФОРТ» со зданиями в стиле loft. Высокие четырехметровые потолки, арочные окна и оригинальная кирпичная кладка сохраняют историческую атмосферу. Интерьеры зданий оформлены в том же стиле.

В комплексе бизнес-центра «ЛеФОРТ» есть все необходимое для успешной работы в комфортных условиях.

В бизнес-центре внедрены системы зонального регулирования температуры, а также технологии, обеспечивающие подачу свежего воздуха в зоны общего пользования. На территории комплекса установлены скворечники и домики для насекомых.

Среди экологических решений бизнес-центра:

- вытесняющая вентиляция и рекуперация воздуха;
- политика контроля и снижения водопотребления и энергопотребления;
- отдельный сбор отходов;
- регулярные профилактические осмотры и чистка инженерных систем (контроль легионеллеза).

В 2019 году комплекс прошел сертификацию по BREEAM, что является хорошим примером возможности повышения экологической эффективности зданий вне зависимости от времени строительства и первоначального назначения.



КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ДАННЫЕ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ В ОБЛАСТИ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ

GRI 2-4, 3-3

Возрастное разнообразие компании

Сотрудники в разбивке по возрасту		2018	2019	2020	2021	2022
Младше 30	чел.	41	40	46	45	34
	%	25,6	20,3	20,9	23,4	20,3
От 30 до 50	чел.	103	136	151	129	111
	%	64,4	69,0	68,6	67,2	66,5
Старше 50	чел.	16	21	23	18	22
	%	10,0	10,7	10,5	9,4	13,2

Гендерный баланс компании

Сотрудники в разбивке по полу		2018	2019	2020	2021	2022
Женщины	чел.	92	114	108	116	108
	%	57,5	58	49	60	65
Мужчины	чел.	68	83	112	76	59
	%	42,5	42	51	40	35

Потребление газа, куб. м

Бизнес-центр	2018	2019	2020	2021	2022
Фабрика Станиславского	1 539	1 339	959	1 464	1 425
ЛеФОРТ	1 333	1 124	1 038	1 308	1 189
Итого	2 872	2 463	1 997	2 772	2 614

Фракции отходов

Фракции отходов, собранных для переработки, кг:	2019	2020	2021	2022
Картон	65 107	58 540	76 466	73 676
Бумага	18 922	8 000	6 777	14 293
Пластик, стекло, металл, тетра-пак	12 387	6 095	13 185	46 675
Итого	96 416	72 635	96 428	134 644

Выбросы парниковых газов

Бизнес-центр	2022 тонны CO2-экв			Динамика изменений тонны CO2-экв, по сравнению с 2021 годом		
	Scope 1	Scope 2	Итого	Scope 1	Scope 2	Итого
Silver City	530,4	5 714,8	6 245,2	-459,7	-1 497,1	-1 956,8
Фабрика Станиславского	2 715,6	2 642,7	5 358,3	-563,4	-461,2	-1 024,6
ЛеФОРТ	2 247,2	3 135,9	5 383,1	-504,7	+149,5	-355,2
Lighthouse	477,7	4 524,6	5 002,3	-83,7	-815,6	-899,3
Кругозор	0	4 837,7	4 837,7	-3,9	-428,3	-432,2
iCUBE	33,8	1 669,7	1 703,5	+31,4	-248,9	-217,5
Vivaldi Plaza	83,5	9 028	9 111,5	-27,3	-1 415,5	-1 442,8
White Square	72,9	9 141,4	9 214,3	+72,9	-523,6	-450,7
White Stone	54,4	4 310,5	4 364,9	-39,7	-532,1	-571,8
Ducat Place III	0	4 091,4	4 091,4	-234,7	+186,2	-48,5
Легенда	136,5	10 152,5	10 289	-133,9	+79,1	-54,8
Итого	6 352,0	59 249,2	65 601,2	-1 946,7	-5 507,5	-7 454,2

Общее потребление электроэнергии, тыс. кВтч

Бизнес-центр	2018	2019	2020	2021	2022
Белая Площадь	19 711	21 422	17 229	18 008	17 011
Легенда	18 913	18 873	14 698	19 987	14 496
Ducat Place III	8 487	8 051	6 671	6 741	6 951
Silver City	10 274	10 475	8 767	9 132	7 742
White Stone	8 140	7 820	6 774	7 031	6 332
Вивальди Плаза	14 414	13 349	11 728	12 143	11 422
Фабрика Станиславского	11 225	9 868	8 885	9 664	8 231
Кругозор	9 361	9 415	8 334	9 258	8 821
iCUBE	2 304	1 556	1 087	1 304	2 511
Lighthouse	7 556	7 159	6 132	6 696	6 046
ЛеФОРТ	11 670	12 400	10 794	9 290	9 754
Итого	122 045	120 388	101 098	109 255	99 317

Общее потребление теплотенергии, Гкал

Бизнес-центр	2018	2019	2020	2021	2022
Белая Площадь	12 053	10 234	8 089	10 397	9 852
Легенда	17 231	16 281	14 014	15 027	14 895
Ducat Place III	5 026	4 178	3 414	4 690	4 929
Silver City	12 471	10 264	9 145	11 438	8 628
White Stone	5 092	4 053	3 666	5 523	4 851
Вивальди Плаза	16 945	15 018	13 909	17 354	14 355
Кругозор	6 826	6 041	4 827	6 125	5 818
iCUBE	2 602	2 101	1 935	2 771	2 312
Lighthouse	6 201	5 286	4 887	6 997	5 609
Итого	84 447	73 455	63 886	80 322	71 249

Общее количество использованной воды, м³

Бизнес-центр	2018	2019	2020	2021	2022
Белая Площадь	96 194	102 516	56 386	65 829	66 946
Легенда	96 512	101 998	71 441	87 391	91 074
Ducat Place III	25 427	24 110	12 210	13 671	22 856
Silver City	35 782	37 897	20 688	21 724	23 060
White Stone	33 405	30 443	16 789	21 909	23 207
Вивальди Плаза	60 585	64 545	39 423	45 876	47 099
Фабрика Станиславского	35 181	32 435	16 723	20 400	21 959
Кругозор	32 538	32 627	19 333	23 288	26 233
iCUBE	6 943	8 963	5 778	8 324	8 016
Lighthouse	39 240	39 265	25 266	31 155	28 938
ЛеФОРТ	53 004	57 940	38 584	38 135	43 002
Итого	514 811	532 739	322 621	377 702	402 391

Общая масса отходов

Бизнес-центр	Общая масса отходов 2020, кг	PCO 2020, кг	Доля по весу 2020, %	Общая масса отходов 2021, кг	PCO 2021, кг	Доля по весу 2021, %	Общая масса отходов 2022, кг	PCO 2022, кг	Доля по весу 2022, %
Вивальди Плаза	105 400	2 937	2,79	99 800	2 292,71	2,3	96 000	9 858,64	10,3
Белая Площадь	179 000	31 354	17,52	113 460	38 033	33,5	136 148	28 031	20,6
White Stone	120 800	2 013	1,67	126 700	1 092	0,9	165 600	10 569,8	6,4
Lighthouse	69 000	5 631	8,16	115 830	3 922	3,4	62 700	9 769,3	15,6
Фабрика Станиславского	64 400	3 113	4,83	87 000	3 627	4,2	69 600	8 918	12,8
Кругозор	108 000	11 807	10,93	118 500	13 212	11,1	140 800	21 466	15,2
ЛеФОРТ	150 000	677	0,45	132 900	0	0	120 000	8 312,7	6,9
Ducat Place III	66 000	8 516	12,90	98 200	5 086	5,2	133 380	6 276,5	4,7
Silver City	63 100	1 145	1,81	142 900	530	0,4	125 600	8 902	7,1
Легенда	67 900	13 662	20,12	65 200	6 361	9,8	201 760	15 461,9	7,7
iCUBE	50 400	0	0	55 800	2 288	4,1	103 270	7 078,1	6,9
Итого	1 044 000	80 855	7,74	1 156 290	76 443	6,6	1 354 858	134 643,94	9,9

Образование отходов, тонны

Бизнес-центр	2018	2019	2020	2021	2022
Белая Площадь	262	253	179	113,4	136,2
Легенда	49	62	68	65,2	201,8
Ducat Place III	105	131	66	98,2	133,4
Silver City	99	100	63	142,9	125,6
White Stone	195	230	121	126,7	165,6
Вивальди Плаза	178	179	105	99,8	96,0
Фабрика Станиславского	158	123	64	87	69,6
Кругозор	183	177	108	118,5	140,8
iCUBE	179	237	50	55,8	103,3
Lighthouse	139	136	69	115,8	62,7
ЛеФОРТ	211	193	150	132,9	120
Итого	1758	1821	1044	1156,3	1354,9

КОНТАКТЫ

Мы будем признательны за вашу обратную связь. Если у вас есть вопросы по Отчету, просим связаться с Анастасией Архиповой, директором по маркетингу и коммуникациям O1 Properties (arkhipova@o1properties.ru).