

Экологический отчет компании

O1 Standard за 2023 год

АО «O1 Стандарт» (далее – O1 Standard) оказывает услуги эксплуатации, технического обслуживания и коммерческого управления объектов коммерческой недвижимости и социальной значимости, а также мультифункциональных комплексов.

В управлении O1 Standard — более 1,5 млн кв. м. недвижимости класса А и В+ в Москве. Особое внимание компания уделяет внедрению стандартов экологической эффективности на объектах портфеля и активно развивает собственную экспертизу оценки и проведения сертификации по новому национальному стандарту CLEVER, одновременно являясь его рецензентом.

Экологический отчет компании (далее - отчет), подготовленный O1 Standard и адресованный широкому кругу заинтересованных лиц, содержит информацию о деятельности O1 Standard в области экологии и охраны окружающей среды.

Отчет охватывает период с 1 января по 31 декабря 2023 года.

Экологические практики O1 Standard

Система экологического менеджмента (СЭМ)

В 2023 году наша компания впервые получила сертификат соответствия СЭМ требованиям ГОСТ Р ИСО 14001, что доказывает высокую приверженность компании ESG-подходу в системе управления. Для того, чтобы получить сертификат соответствия нами был разработан ряд документов с описанием бизнес-процессов, благодаря которым у сотрудников появилось руководство о том, как проходит работа над минимизацией возникновения опасных для окружающей среды событий.

19 января 2023 года мы утвердили для себя экологические цели на календарный год по следующим ключевым направлениям: сокращение негативного воздействия на окружающую среду, сокращение потребления ресурсов, внедрение международных экологических практик, добровольная отчетность по углеродному следу, вовлечение сотрудников в СЭМ – всего было зафиксировано 12 целей.

Сертификация объектов управления

После ухода с российского рынка иностранных систем зеленой сертификации зданий, в России была разработана национальная система оценки и сертификации объектов коммерческой недвижимости – CLEVER. Наша компания обладает собственной экспертизой и является лицензированным консультантом системы оценки и сертификации зданий Клевер по методикам New Construction и In-Use, благодаря чему мы можем проводить оценку объектов и их сертификацию. В декабре 2023 года O1 Standard в числе первых сертифицировали 8 объектов управления по методике CLEVER для эксплуатируемых объектов:

КДК «Большевик»
БЦ «Lighthouse»
БЦ «ЛеФОРТ»
БЦ «White Square»
БЦ «White Stone»
БЦ «Аврора»
БЦ «Кругозор»
БЦ «iCUBE»

УРОВЕНЬ
СЕРТИФИКАЦИИ:
«ПЛАТИНА»



Качество услуг компании подтверждено профессиональными наградами:

- Управляющая компания года 2021-2023 – Property Management по версии CRE Awards;
- Компания года 2021 – Property Management, 2022 и 2023 – Facility Management по версии Arendator Awards;
- Компания года 2021-2023 Property Management и Facility Management по версии Green Property Awards;
- Управляющая компания года 2023 – Property Management по версии Workplace Awards.

Мы разрабатываем собственные стандарты управления на основе опыта команды, полученного в международных компаниях офисной и гостиничной недвижимости. Для нас стандарт – это качественная эксплуатация и комфортная атмосфера, которая достигается за счет внедрения принципов экологической эффективности, стильного дизайна и высокого сервиса. Мы регулярно получаем обратную связь от арендаторов и резидентов и адаптируем процессы в соответствии с ее результатами.

Мы видим процесс эксплуатации и управления глазами собственника, поэтому мы внедряем новую культуру управления офисной и жилой недвижимостью, где в основе лежит забота профессиональной команды о комфорте и благополучии арендаторов, собственников и резидентов, которые выбирают наши здания и проводят в них большую часть своего активного дня.

1 500 000 м² – ПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТОВ ПОД УПРАВЛЕНИЕМ
29 – ОБЪЕКТОВ ПОД УПРАВЛЕНИЕМ
8 – ОБЪЕКТОВ С СЕРТИФИКАТАМИ CLEVER
13 – ОБЪЕКТОВ С СЕРТИФИКАТАМИ BREEAM
2 – ОБЪЕКТОВ С СЕРТИФИКАТАМИ FITWEL

В 2024 году мы планируем завершить сертификацию еще не менее 4 объектов портфеля управления компании.

Ресурсосбережение

Мы принимаем на себя обязательства по управлению и сокращению потребления природных ресурсов: электроэнергии, воды, тепла и газа.

В 2023 году на:

- 8,3% снизилось общее потребление электроэнергии;
- 7,3% снизилось водопотребление;
- 13,2% снизилось потребление тепла;
- 8% снизилось газопотребление.

Электроэнергия

Сокращение общего потребления электроэнергии на объектах портфеля управления O1 Standard в 2023 году составило 8,3% (на 10 272 МВт*ч) с учетом арендаторов, а в местах общего пользования - 9,3% (на 5 704 МВт*ч).

Такое снижение обусловлено постоянной работой нашей профессиональной команды над внедрением энергосберегающих мероприятий:

- Приведение графиков работы инженерных систем в соответствие с договорами аренды и потребностями арендаторов;
- Снижение частоты вращения электродвигателей в вентиляционных установках на 25-30 Гц до начала рабочего дня;
- Работа центрального кондиционирования в режиме фрикулинга;
- Оптимизация работы хладоцентров в период межсезонья;
- Во внерабочее время снижение интенсивности освещения в МОП на 50%;
- Соблюдение графика отключения фасадного освещения в ночное время;
- Установка датчиков движения;
- Замена люминесцентных ламп на светодиодные.

Вода

Чрезмерное использование воды может привести к загрязнению и деградации водных экосистем. Сокращение потребления воды в 2023 году объектами под управлением O1 Standard составило 7,3% (на 38 885 м³) относительно показателей 2022 года.

Достичь высоких показателей сокращения потребления воды удалось благодаря:

- Повышению качества технического обслуживания объектов, что в последствии

способствовало снижению количества аварийных ситуаций;

- Проведению капитального ремонта системы водоснабжения;
- Замене сантехнического оборудования на водозоэффективное;
- Ведение на объектах постоянного мониторинга работоспособности оборудования для своевременного устранения протечек.

Тепло и газ

Сокращение потребления тепла в 2023 году составило 13,2% (на 9 353 Гкал), а газопотребление уменьшилось на 8% (на 521 тысяч м³) по сравнению с аналогичными показателями в 2022 году.

В бизнес-центрах основным потребителем тепла является система вентиляции, именно за счет нее в помещениях поддерживается оптимальный температурный режим, поэтому основные мероприятия по экономии ресурсов тепла и газа были направлены на работу данной системы:

- Внедрение системы автоматизации и управления для более эффективного контроля за системами отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха (ОВиК);
- Исключение одновременной работы систем холодоснабжения и теплоснабжения;
- Регулировка температуры в помещениях по расписанию или с использованием сенсоров;
- Изменение температурного режима на парковочной зоне;
- Консервация вакантных помещений.

Углеродный след

Углеродный след — это показатель, который отражает количество парниковых газов, выбрасываемых в атмосферу в результате деятельности человека или организации.

В контексте недвижимости, углеродный след объекта может включать выбросы от строительных материалов, эксплуатации зданий, транспорта сотрудников и других источников. Здания являются одним из крупнейших источников выбросов парниковых газов в мире. Расчет углеродного следа позволяет оценить вклад конкретного объекта в глобальное изменение климата и разработать меры по снижению его воздействия на окружающую среду.

Score 1. Прямые выбросы

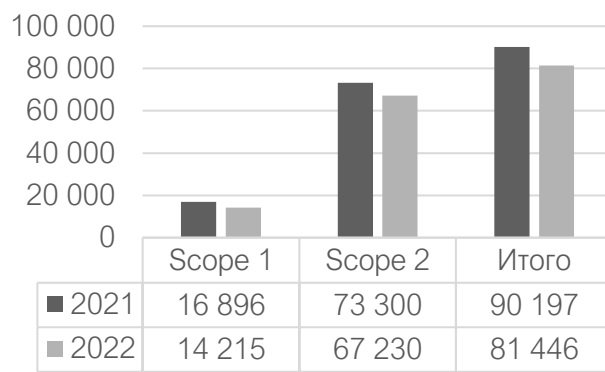
Выбросы ПГ, образующиеся от источников, находящихся в собственности или под контролем компании: генерация энергии на объекте и использование фреонов в системах холодоснабжения.

Score 2. Косвенные энергетические выбросы

Энергоресурсы, потребляемые объектом в отчетном периоде и происходящие от источников, фактически не принадлежащих организации: купленная электроэнергия и тепло.

В 2023 году мы развили собственную экспертизу оценки углеродного следа коммерческих зданий, и провели анализ выбросов парниковых газов в период 2021 и 2022 года (Диаграмма 1) для 13 бизнес-центров, находящихся в портфеле управления компании, в 2022 году количество парниковых газов сократилось на 9,7%.

Диаграмма 1. Динамика снижения выбросов парниковых газов, тонн CO₂-эквивалент

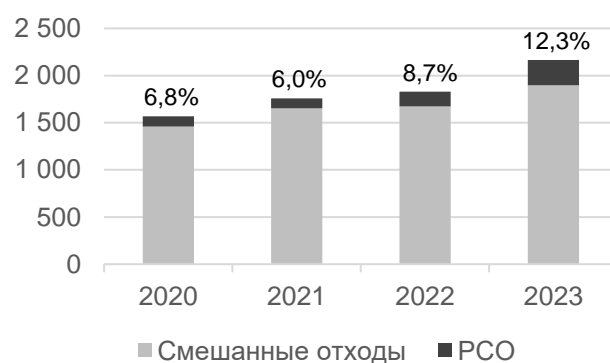


Раздельный сбор отходов

По итогу 2023 года доля переданного на переработку вторсырья составила 12,3%, что на 5,1% больше среднего показателя за три предыдущих года (Диаграмма 2). Для достижения таких результатов мы находились в постоянной работе с региональным оператором, собственниками объектов и арендаторами.

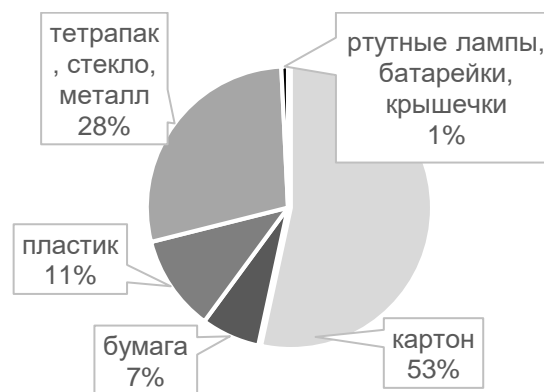
Картон составляет значительную часть от всего собранного на объектах управления вторичного сырья. В 2023 году было передано на переработку 142,1 тонны картона (Диаграмма 3). Наиболее сложным для сбора, обработки и переработки являются отходы тетрапака по причине его многосоставной упаковки.

Диаграмма 2. Доля РСО в смешанных отходах, динамика 2020-2023 год, тонн



Сортировка отходов позволяет эффективно извлекать ценные материалы для их повторного использования или переработки, что снижает потребность в использовании нового природного сырья и сокращает количество отходов, размещаемых на полигонах.

Диаграмма 3. Соотношение отдельно собираемых фракций, 2023 год



Для нас также важно, чтобы инициативы по раздельному сбору отходов охватывали наших сотрудников. Потому мы ставим перед собой цель оснащения урнами для РСО помещений, где на постоянной основе находятся сотрудники компании. На конец 2023 года 70% помещений для персонала управляющей компании укомплектованы урнами для РСО.

Готовность к аварийным ситуациям

Все объекты, находящиеся под управлением O1 Standard, в 2023 году были укомплектованы демеркуризационными комплектами и экологичным сорбентом.

Демеркуризационный комплект позволяет быстро и безопасно устранить разлив ртути, который может произойти в случае нарушения целостности ламп и термометров.

Благодаря наличию экологичного сорбента, изготовленного из торфяного сфагнового мха, сотрудники управляющей компании могут оперативно устранить разлив горюче-смазочных материалов и безопасно утилизировать образовавшиеся отходы.

Выполнение требований природоохранного законодательства

В 2023 году компания в полной мере выполнила все применимые к ее деятельности требования природоохранного законодательства. Все необходимые отчетные данные, связанные с негативным воздействием на окружающую среду от деятельности компании, были предоставлены в государственные органы в установленные законодательством сроки. Не было обнаружено нарушений в деятельности компании по части ее воздействия на окружающую среду, штрафные санкции не налагались.

В 2023 году компанией была проведена инвентаризация источников выбросов загрязняющих веществ на объектах в портфеле управления, оборудованных газовыми котельными.

Экологическое просвещение

Значительным пунктом в успешной реализации экологических целей и инициатив компании является высокая осведомленность сотрудников о том, как их ежедневная деятельность оказывает воздействие на окружающую среду. Все сотрудники несут ответственность за выполнение принятых компанией обязательств в области экологии и ежегодно проходят обучение по основам системы экологического менеджмента, актуальным экологическим целям и средствам их достижения.

В компании функционирует бот, где публикуются новости для сотрудников. Благодаря боту сотрудники получают информацию об экологических проблемах и поддерживают усилия компании в этом направлении.

«Хочу выразить глубокую благодарность каждому сотруднику за неоценимый вклад в развитие нашей компании в сфере устойчивого развития! Вместе мы содействуем созданию качественной будущей среды. Ваш профессионализм, преданность и трудолюбие являются ключевыми факторами успеха нашей компании» — Дмитрий Свешников, управляющий директор.

Отчет подготовлен сотрудниками O1 Standard. В случае дополнительных вопросов, пожалуйста, обращайтесь по контактному данным:

Адрес: Серебряническая набережная, 29
Email: info@o1standard.ru
Телефон: +7 (495) 540 00 90