

A101

2023

Годовой отчет

**Мы строим города,
в которых хочется
жить!**



Содержание

2 Обращение Генерального директора

1

О Группе

- 4 О Группе компаний «A101»
- 7 Бизнес-модель
- 9 Цепочка создания стоимости
- 10 История Группы компаний «A101»
- 14 География деятельности
- 15 Ключевые результаты 2023 года
- 16 Комплексное развитие территорий
- 20 Проекты Группы компаний «A101»

2

Стратегический отчет

- 35 Обзор рынка
- 39 Обзор операционных и финансовых результатов
- 44 Стратегия развития A101
- 50 Цифровизация и информационная безопасность
- 61 Взаимодействие с клиентами

3

Устойчивое развитие

- 73 Управление устойчивым развитием
- 75 Вклад в достижение Целей устойчивого развития ООН
- 76 Взаимодействие с заинтересованными сторонами
- 77 Сотрудничество и партнерства
- 78 Вклад в развитие устойчивых городов и территорий

4

Корпоративное управление

- 80 Система корпоративного управления
- 86 Управление рисками
- 89 Внутренний аудит
- 90 Деловая этика, комплаенс и противодействие коррупции
- 94 Управление налоговыми вопросами
- 97 Взаимодействие с инвесторами
- 99 Ответственное управление цепочкой поставок

5

Экологический аспект

- 105 Охрана окружающей среды
- 110 Изменение климата и энергоэффективность

6

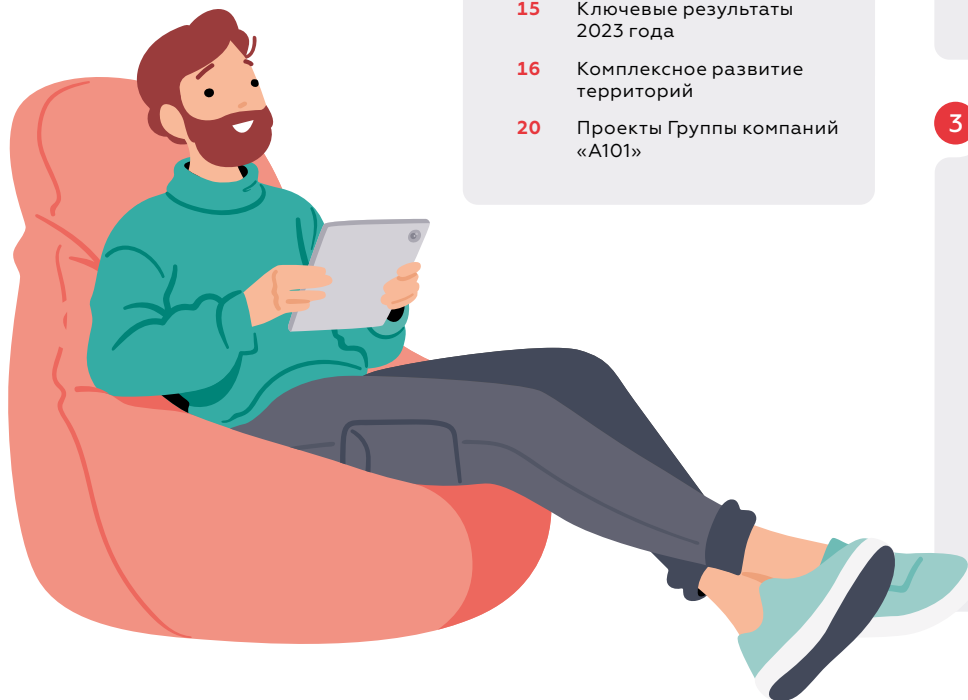
Социальный аспект

- 115 Управление безопасностью труда
- 120 Персонал
- 126 Вклад в развитие местных сообществ

7

Приложения

- 137 Об Отчете
- 140 Указатель стандартов GRI
- 150 Указатель стандартов SASB
- 152 Перечень базовых показателей отчетности в области устойчивого развития в соответствии с рекомендациями Минэкономразвития России (МЭР)
- 155 Дополнительные количественные данные
- 162 Глоссарий
- 164 Контактная информация



Обращение Генерального директора



Дорогие друзья!

В 2023 году ГК «А101» вдвое увеличила масштабы своей деятельности. Выросли и объемы строительства, и поступления от продаж жилой и коммерческой недвижимости, и число проектов fee-development¹. Были запущены масштабные проекты на территории Новой Москвы, началась реализация проектов в старых границах Москвы и в Ленинградской области.

Это стало возможным благодаря оперативному и адекватному ответу Группы компаний «А101» на вызовы последних трех лет, связанные с изменением цепочек поставок, характера работы подрядных организаций и рынка ипотечного кредитования.

Не изменился только подход Группы компаний «А101» к созданию и эволюционному развитию проектов, который основан на комплексном развитии территорий (КРТ). Наша основная задача по-прежнему состоит в создании комфортной городской среды с 15-минутной пешей доступностью всех сервисов, которые только может предложить жителю современный город. В наших жилых районах на сегодняшний день работает более 1,2 тыс. предприятий по десяткам направлений бизнеса. Продолжается развитие бизнес-квартала «Прокшино» — первого проекта нашего делового центра. В каждый проект, даже уже реализованный, мы внедряем

новые объекты и функции, делающие жизнь в наших районах интереснее, комфортнее и здоровее.

Эта работа также позволяет создавать в Новой Москве рабочие места, привлекать на территорию инвесторов, повышать интерес к локации со стороны москвичей и жителей соседних регионов. В результате проекты Группы компаний «А101» стабильно присутствуют в рейтингах самых популярных у покупателей жилых районов Москвы и всей России.

Кроме того, в этом Отчете мы впервые в своей истории рассказываем о результатах работы по устойчивому развитию своего бизнеса, совершенствованию практик корпоративного управления, социальной политики и развитию местных сообществ в наших районах. Именно рассказываем: когда о ESG-практиках широко заговорили, выяснилось, что наша деятельность — как и в случае с КРТ — если не полностью повторяет эти принципы, то очень близка к ним. Сама наша миссия — строить города, в которых хочется жить, — немыслима без ответственного подхода к жителям, природному окружению наших проектов и собственным сотрудникам.

Более того, в 2023 году ГК «А101» начала разработку Стратегии устойчивого развития, основанную в том числе на национальных целях развития Российской Федерации и Целях устойчивого развития, принятых Генеральной Ассамблеей ООН.

Масштабы деятельности ГК «А101» — а сегодня в реализации у нас находится более 2 млн м² недвижимости различного назначения, в уже построенных районах живет почти 150 тыс. человек — требуют более системного подхода к созданию в наших районах не сервисов даже, но экосистем: образовательной, культурной, спортивной и деловой. Объемы социальных инвестиций в развитие этих экосистем будут только расти, потому что это наиболее эффективный путь к созданию «дружелюбного города».

Мы рассчитываем принять эту стратегию в 2024 году и **регулярно информировать** об этом направлении своей работы.

Игнати́й Серге́евич Данилиди,
Генеральный директор

¹ Fee-девелопмент — услуги внешнего девелопера, который реализует проект по заказу инвестора за вознаграждение. В состав услуг fee-девелопера входят организация проекта (концепции), разработка документации, выбор схемы финансирования, проектирование, строительство.о.

О Группе

- 4 О Группе компаний «A101»
- 7 Бизнес-модель
- 9 Цепочка создания стоимости
- 10 История Группы компаний «A101»
- 14 География деятельности
- 15 Ключевые результаты 2023 года
- 16 Комплексное развитие территорий
- 20 Проекты Группы компаний «A101»

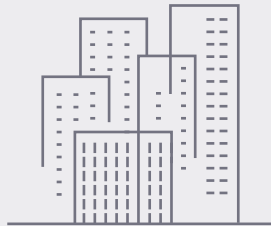


О Группе компаний «A101»

GRI 2-1

Группа компаний «A101» — крупный инвестиционно-строительный холдинг, который входит в число 20 ведущих девелоперов России¹. A101 представлена в перечне системообразующих организаций экономики страны в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ). В рамках своих проектов ГК «A101» создает на территории Москвы и Ленинградской области сбалансированную городскую среду, где все необходимое для человека находится в 15-минутной доступности: строит жилые районы с развитой и разнообразной инфраструктурой, современные объекты образования, крупные офисные центры, объекты торгового и спортивно-развлекательного назначения. Кроме того, ГК «A101» занимается привлечением в локацию инвесторов различного профиля, поддержкой малого и среднего бизнеса.

Приоритеты A101



Качественное
жилье стандарт-,
комфорт- и бизнес-класса



Синергия
инфраструктуры
жилых районов



Уникальные
образовательные
пространства



Сохранение природных
особенностей
и естественного
ландшафта

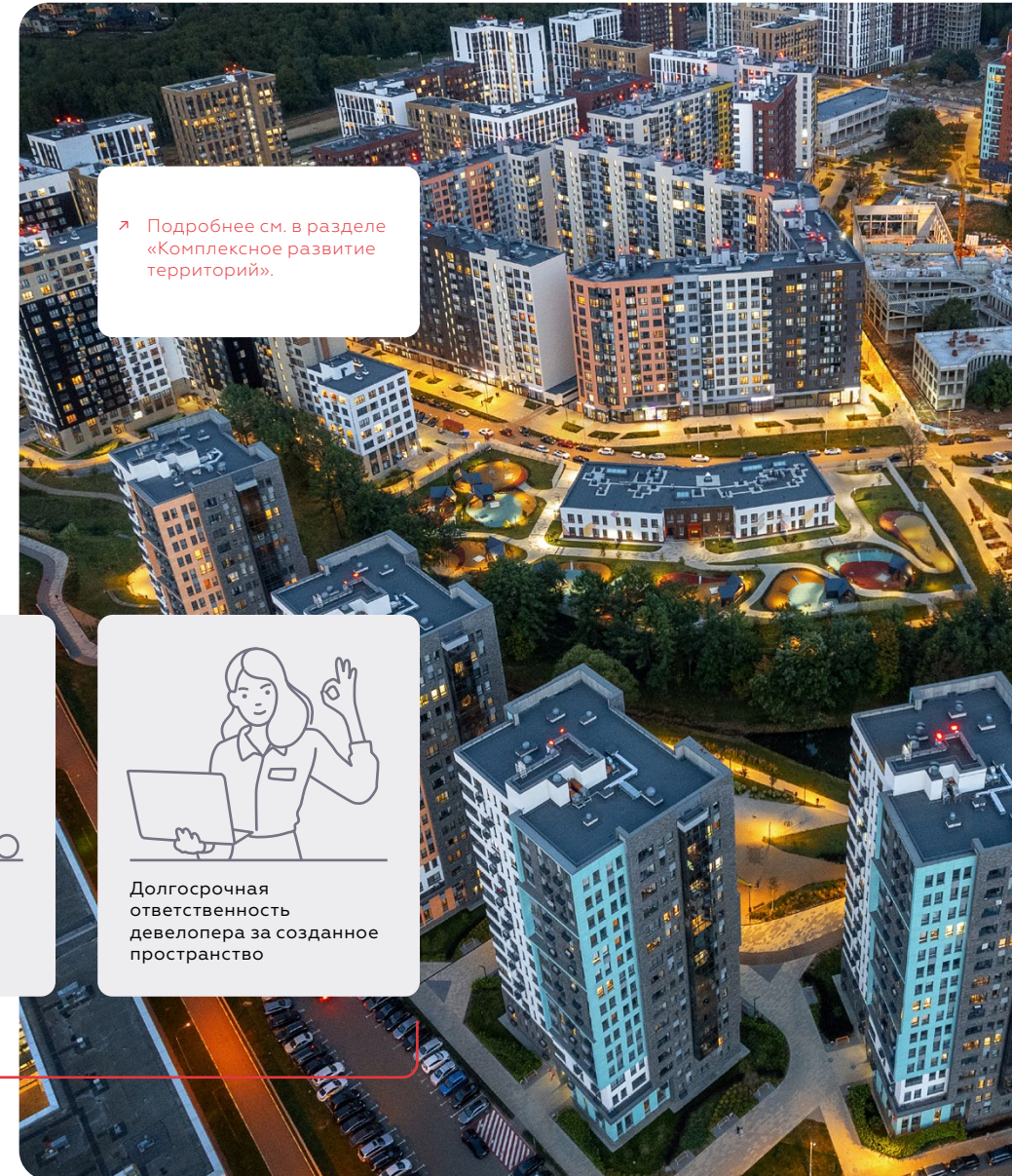


Долгосрочная
ответственность
девелопера за созданное
пространство

Комплексное развитие территорий

➤ Подробнее см. в разделе
«Комплексное развитие
территорий».

¹ По версии журнала Forbes.



Миссия A101

Мы строим города, в которых хочется жить!

Миссия Группы компаний «A101» реализуется одновременно на нескольких уровнях.

1

Базовый

В настоящий момент в построенных ГК «A101» районах живут почти 150 тыс. человек, а при освоении всего земельного банка количество жителей новых районов составит 700 тыс. человек — по объему населения это сравнимо с такими городами, как Барнаул и Иркутск. Такие масштабы требуют особого подхода и позволяют всерьез говорить об объектах Группы компаний «A101» как о полноценных городах. Уже сейчас ГК «A101» предлагает клиентам едва ли не лучший продукт в своем классе по качеству жизни, форматам квартир и коммерческих помещений, а также по возможностям дать своим детям хорошее образование. Это дружелюбные районы, которые совершенствуются и после завершения строительства всех объектов, в основном по запросу жителей. Благодаря этому жилая и коммерческая недвижимость ГК «A101» занимает место в топах продаж в Москве и по всей России.

2

Стратегический

Благодаря комплексному развитию территорий ГК «A101» реализует идеи, которые влияют на удовлетворенность жителей районов в долгосрочной перспективе. Большая часть земельного банка Группы A101 состоит из участков на территории Новой Москвы. Это дает возможность создать всю инфраструктуру районов с нуля, учитывая не только текущие потребности, но и перспективы развития локаций через 15–20 лет. Так формируется еще один уровень реализации миссии ГК «A101» — стратегический. Его цель — создавать современные городские пространства, актуальные для жителей и сейчас, и через 20–30 лет. Группа A101 создает наилучшие на сегодня возможности для образования и саморазвития, активного отдыха и семейного досуга, а также рабочие места для десятков отраслей экономики. Для этого в каждом районе появляются образовательные, спортивные, культурные и деловые среды, которые формируются на базе инфраструктуры — от объектов районного значения до крупных проектов федерального уровня.

3

Концептуальный

«Город A101» — это не только место, но и люди. Поэтому еще одним направлением работы девелопера в новых районах стало объединение близких по духу людей. Дополнительную ценность создают инновационные образовательные пространства и активное развитие добрососедства в рамках проекта команды «A101 Лёрниги». Таким образом, жители «Города A101» приобретают не только недвижимость и разнообразную инфраструктуру, но и продуктивную, поддерживающую, объединяющую атмосферу.

Синергия всех уровней реализации миссии A101 — комфорта «здесь и сейчас», перспектив развития локаций и человекоцентричной атмосферы — создает уникальную среду, тот самый город, в котором хочется жить поколениями.

➤ Подробнее см. в разделе «Вклад в развитие местных сообществ».

Ценности ГК «A101»

Ценности Группы компаний «A101», реализуемые в наших проектах

Мы строим мечту

- Смело пробуем новое, меняем привычное, постоянно развиваемся
- Лучший город для жизни начинается с внимания к каждой детали

Мы строим для людей

- Человек в центре каждого продукта и сервиса
- Всегда выполняем обещания и делаем максимум
- Работаем вдолгую: вкладываемся в отношения и качество жизни клиента, не можем обмануть ожидания

Мы строим вместе

- Результат команды — ответственность каждого
- Помогаем и просим о помощи для достижения общего результата
- Честны с коллегами и с самими собой

Структура ГК «А101»

ООО «А101» и дочерние предприятия (Группа компаний «А101») представляют собой акционерные общества, общества с ограниченной ответственностью и некоммерческие организации, зарегистрированные в Российской Федерации, а также в Республике Беларусь.

Операционные сегменты ГК «А101»:

-  строительство жилых и нежилых помещений;
-  госконтракты по строительству социально значимых объектов и объектов городской инфраструктуры;
-  fee-девелопмент

По состоянию на 31 декабря 2023 года Группа компаний «А101» включала 23 компании. Деятельность ООО «А101» и подконтрольных организаций формируется в рамках единой стратегии, бренда и репутационной составляющей ГК «А101».

Компании, входящие в состав ГК «А101», предоставляют клиентам бесшовную систему услуг: от возведения жилья и помощи с выбором квартиры до обеспечения комфорта жителей новых районов и резидентов коммерческих пространств.

Состав Группы компаний «А101»

МЭР-6

Группа компаний «А101»¹



Строительство жилых и нежилых зданий

- ООО «А101»
- ООО «Специализированный застройщик «А101»
- ООО «Авгур Эстейт»
- ООО «СУ-112»
- АО «А101 Девелопмент»
- АО «СУ-111»
- ООО «А101-ПРОЕКТ»
- ООО «Проект-Град»
- ООО «СОЮЗ»*
- ООО «СЗ «А101-Наследие»*
- ООО «А101-ТУРИЗМ»*



Покупка и продажа недвижимого имущества

- ООО «Базис»
- ООО «Проект-Град»
- ООО «Поляна»
- ООО «Держава-1»
- ООО «А101»
- ООО «Специализированный застройщик «А101»
- ООО «Авгур Эстейт»
- ООО «СУ-112»
- АО «А101 Девелопмент»
- АО «СУ-111»
- ООО «А101-ПРОЕКТ»
- ООО «СОЮЗ»*
- ООО «СЗ «А101-Наследие»*
- ООО «А101-ТУРИЗМ»*



Управление недвижимостью

- ООО «Проект А101»



Производство изделий из бетона для строительных нужд

- ООО «Оазис»



Деятельность в области права

- ООО «ДиректКом»



Разработка ПО

- ООО «А101-ДИДЖИТАЛ»*
- ООО «ТЕМА»
- ООО «Высота девелопмент»



Иное

- АНО «ЦРОС»
- ООО «А101-БелПроект»
- АНО ДПО «Академия ИТ»

¹ По состоянию на 31 декабря 2023 года.
* Компании, вошедшие в ГК «А101» в 2023 году.

Бизнес-модель

GRI 2-6, GRI 201-1

Бизнес-модель A101 основана на максимальном раскрытии потенциала, имеющихся ресурсов и разрабатываемых проектов. Благодаря крупному земельному банку Компании рост и качественное развитие создаваемых районов способствуют увеличению стоимости базового актива — земли. Любое повышение стоимости квадратного метра жилья или коммерческой недвижимости приводит к росту доходов по всей цепочке создания маржинальной добавленной стоимости, в первую очередь увеличивая стоимость земли.

Создание маржинальности и основные активы Компании



Бизнес-модель Группы



Ресурсы ГК «А101»

Природные

- Высокое качество активов — земля

2,5 тыс. га

собственный
земельный банк

Финансовые

- Рациональное распределение капитала
- Сотрудничество с участниками рынка капитала

311 млрд руб.

консолидированные
активы

Человеческие

- Высококвалифицированный и вовлеченный персонал
- Компетентный и опытный менеджмент
- Непрерывное обучение и развитие персонала

Интеллектуальные

- Цифровизация процессов
- Навыки управления, производства и продаж

Ключевые подходы Компании

Комплексное развитие территорий

- Единственный девелопер в России, полноценно реализующий подход комплексного развития территорий
- Ответственность девелопера за развитие локаций в долгосрочной перспективе
- Новые рабочие места благодаря росту инфраструктуры в новых районах

Забота о будущем

- Уникальные образовательные пространства, созданные А101
- Внимание к окружающей среде: сохранение ландшафтов и экосистемы районов присутствия
- Крепкие социальные связи и культура добрососедства (результат работы команды «А101 Лёрнити»)

Драйверы роста

- Масштаб бизнеса
- Земельный банк
- Устойчивое финансовое положение
- Лидирующий продукт на рынке
- Эволюция бизнес-процессов
- Высокие стандарты корпоративного управления



Заинтересованные стороны

Ценности для заинтересованных сторон

Созданная ценность

Инвесторы и финансовые сообщества

- Высокие операционные и финансовые результаты
- Рост капитализации и устойчивость бизнеса
- Информационная прозрачность и открытость

82 051 млн руб. выручка по МСФО 2022 год: 94 745 млн руб.

10 491 млн руб. финансовые расходы 2022 год: 10 521 млн руб.

Сотрудники

- Развитие, обучение и возможности для профессионального роста
- Комфортные и безопасные условия труда
- Достойная оплата труда
- Социальная защищенность и доступ к социальным программам
- Удобные и эффективные каналы внутренних коммуникаций

3 901 млн руб. расходы на вознаграждение сотрудников 2022 год: 3 590 млн руб.

Клиенты

- Высокое качество и доступность строительных объектов
- Своевременное выполнение договоренностей
- Удобство и современность коммуникационных каналов
- Обеспечение инфраструктурой

2 110 тыс. м² объем строительства 2022 год: 1 359 тыс. м²

528 тыс. м² объем продаж 2022 год: 271 тыс. м²

Каждый 10-й м² вводимых объектов — инфраструктурный

Партнеры

- Долгосрочные отношения на взаимовыгодных условиях
- Соблюдение взаимных обязательств
- Цифровая система закупок, обеспечивающая прозрачность, открытость и справедливость процесса

37 443 млн руб. операционные расходы 2022 год: 48 004 млн руб.

Жители и государство

- Соответствие деятельности требованиям законодательства
- Создание и развитие социальной инфраструктуры (образовательные, досуговые пространства и проекты)
- Социальные программы в регионе присутствия
- Минимизация негативного воздействия на окружающую среду
- Поддержка социально незащищенных слоев населения

156 млн руб. инвестиции в развитие местных сообществ по направлениям дополнительного образования, культуры и спорта 2022 год: 65 млн руб.

8 325 млн руб. налог на прибыль Компании 2022 год: 5 894 млн руб.

Цепочка создания стоимости

GRI 201-1

Группа компаний «А101» стремится увеличивать создаваемую и распределяемую стоимость, чтобы направлять дополнительные средства на развитие бизнеса.

Цепочка создания стоимости и схема товарно-денежных потоков ГК «А101»



¹ BIM-технологии — информационное моделирование зданий (Building Information Model).

История Группы компаний «А101»

«А101» работает на рынке недвижимости более 30 лет.

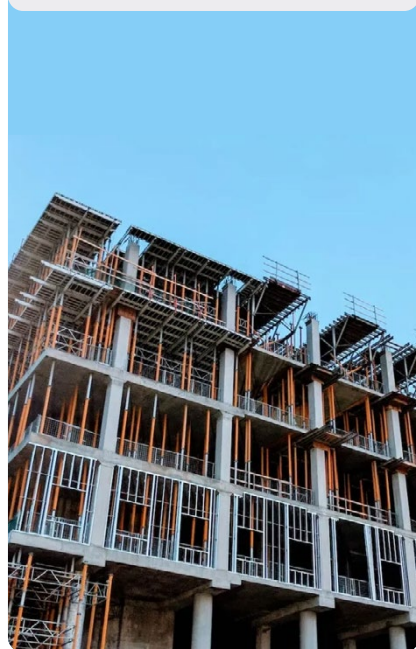
1992–2000

- Создано агентство недвижимости ОАО «Авгур Эстейт»
- Развивается инвестиционно-строительный холдинг ПАО «Авгур Эстейт»
- Первая проба сил в строительстве — ее результатами стали элитный жилой комплекс и бизнес-центр «Камелот» в Москве



2000–2005

- Первый опыт работы в регионах подарил Краснодару ЖК «Солнечный» и коттеджный комплекс «Екатериновка»
- Ведется строительство жилого района и торгово-офисного центра в Белгороде
- Строится ЖК «Смоленская застава» в Москве



2005–2014

- Создано ЗАО «Масштаб» для управления земельными активами
- Формируется земельный банк: 2,5 тысячи гектаров вдоль Калужского шоссе в Московской области
- Земельный банк включен в состав Троицкого и Новомосковского административного округа (ТиНАО)
- Ведется строительство жилого района «Москва А101»
- Создается бренд «А101». ЗАО «Масштаб» переименовано в АО «А101 девелопмент»



2015–2019

- Вхождение в состав Группы «САФМАР»
- Предприятия объединяются в группу компаний «А101»
- Группа сосредотачивает деятельность на реализации градостроительного проекта в Новой Москве
- Создан мастер-план территорий ГК «А101» с учетом наличия уникальных спортивных, рекреационных и развлекательных объектов. Начата разработка проекта создания уникальных инфраструктурных объектов, привлекающих в Новую Москву трафик из столицы и соседних регионов, формируя тем самым альтернативный центр города
- Старт проекта развития территорий вокруг станции метро «Прокшино», включающего жилой район, бизнес-центр и масштабный спортивно-событийный кластер
- Старт проектов «Испанские кварталы», «Скандинавия», «Белые ночи»
- Открыта первая школа, построенная ГК «А101» в ТиНАО: самая большая школа Москвы на момент ввода в эксплуатацию (на 1775 мест)



Значимым итогом отчетного года для Группы компаний «А101» стало достижение лидирующих позиций на рынке Москвы по объемам строительства.



2019–2020

- ГК «А101» стала лауреатом премии «Лучшие социальные проекты России» за проект создания в ТиНАО современного образовательного кластера
- Компания получает кредитный рейтинг «ruA» от «Эксперт РА»
- Начинается реализация мегапроекта «Прокшино», включающего жилой район, бизнес-квартал и спортивно-событийный кластер. Мегапроект продемонстрировал новый подход к комплексному освоению территорий
- Игнатий Данилиди становится генеральным директором ГК «А101»
- Открытие школы «Логика»
- Старт строительства жилого района «Прокшино»
- Старт строительства первой очереди Бизнес-квартала «Прокшино» — нового делового центра на юго-западе Москвы

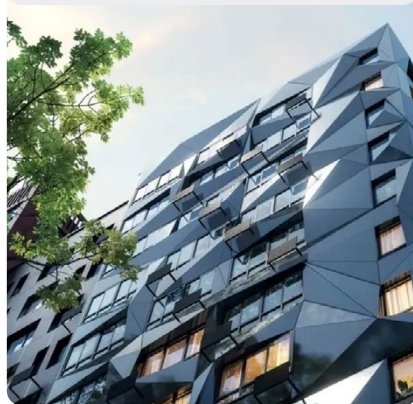


2021–2022

- За год создается 625 тыс. м² пространств разного назначения
- Второе место по объемам продаж коммерческой недвижимости в Москве
- Открытие школ «Логика» и «Энергия»
- Открытие образовательного центра «Формула». Школа «Формула» стала примером для формирования отечественного стандарта образовательных учреждений. Атриумы и прозрачные стены классов и лабораторий, широкие коридоры и залы-трансформеры — многие из этих архитектурных решений впоследствии были приняты как базовые и стандартные как для Москвы, так и для всей России
- А101 вводит в эксплуатацию рекордный для Компании объем недвижимости — 827 тыс. м²
- А101 переходит от комплексной застройки к комплексному развитию территории
- Создание образовательного бюро «А101 Лёрни»
- Сформирована концепция 15-минутного города
- Старт проектов «Бунинские кварталы», «Дзен-кварталы», «Южные сады»
- Выход на рынок Ленинградской области с первыми проектами общим объемом порядка 600 тыс. м²: жилыми районами «А101 Лаголово» и «А101 Всеволожск»
- Старт проекта «Общественный центр Коммунарки»
- Впервые в истории ГК «А101» годовой объем ввода составил более 800 тыс. м² недвижимости различного назначения

2023

- Компании присвоен рейтинг от агентства АКРА: «А (RU)» / «Стабильный»
- Повышен рейтинг от «Эксперт РА»: «RU A» / «Стабильный»
- 6-е место по объемам текущего строительства в России
- 3-е место по объемам текущего строительства в Москве
- Победа в конкурсе «Лучший реализованный проект в области строительства»: в номинации «Строительство объектов учебно-образовательного назначения» победила школа «Энергия» в жилом районе «Скандинавия»
- Открытие образовательных центров «Холст» и «Диалектика»
- Расширение географии присутствия в столичном регионе: проекты «Дом на Зорге», «Деснаречье», «Родные кварталы»
- По итогам года каждая десятая проданная в Москве квартира находится в жилых районах ГК «А101»



Топ-3 девелоперов в Москве в 2023 году

Значимым итогом отчетного года для Группы компаний стало достижение лидирующих позиций на рынке Москвы по объемам строительства.

Девелопер	Доля рынка, %	Топ-3 жилых районов по количеству оформленных сделок		
		I место	II место	III место
ПИК	22,3	«Люблинский парк»	«Матвеевский парк»	«Бунинские луга»
ГК «Самолет»	20,1	«Новое Внуково»	«ЭкоБунино»	«Молжаниново»
ГК «А101»	16,1	«Прокшино»	«Скандинавия»	«Дзен-кварталы»



За годы своего существования ГК «А101» успешно реализовала несколько знаковых проектов, продемонстрировала стабильное развитие и укрепила свое положение на российском рынке.



Ключевые шаги при работе над проектами с 2014 по 2023 год


2014

Жилой район «Москва A101»

- В жилом районе площадью почти 500 тыс. м² применен новый на тот момент подход к организации пространств.
- В частности, создана концепция «семейных квартир»: жилье большей площади в Новой Москве за меньшую, чем в старых районах столицы, стоимость. В просторных внутренних дворах применен принцип увязки функциональных зон.
- Улица Липовый Парк с широкими пешеходными зонами создавалась как центральное общественное пространство Коммунарки, где сосредоточены основные объекты сопутствующей инфраструктуры.
- ГК «A101» построила и передала городу современную школу № 2070 с бассейном и различными лабораториями (на момент открытия — самую большую школу в Москве), а также четыре детских сада, рассчитанных на 720 детей.

2016

Жилой район «Испанские кварталы»

- Появление проекта «московской» Барселоны — «Испанских кварталов». В проектировании этого ключевого для ГК «A101» района участвовали испанские архитекторы — отсюда и его название, и барселонский принцип квартальной застройки, где с внешней стороны кварталов находятся пешеходные зоны, а с внутренней — тихие дворы. Дворы без машин и без резины на детских площадках: подземные паркинги и современные экоматериалы позволили решить эти извечные проблемы. Проект «Испанских кварталов» был признан лучшим в столичном регионе.
- Применен европейский принцип организации дворов: с внешней стороны кварталов пешеходные зоны, с внутренней — закрытые дворы. Бульвар — главная пешеходно-рекреационная зона, которая затем становится стандартом для всех проектов.
- Использована концепция разноуровневой архитектуры для визуального разнообразия.
- Созданы арт-объекты как смысловые центры пространства, притягивающие внимание жителей.
- Создан бетонный скейт-парк площадью 450 м², в котором проводятся соревнования между жителями района.

2017

Жилой район «Скандинавия»

- Формирование района, интегрированного в сложный рельеф, с минимальными вмешательствами в природный ландшафт.
- Компания реализует проекты, сохраняя экосистему территории застройки.

2019

Развитие транспортной инфраструктуры

- Открыты четыре станции метро Сокольнической линии: «Филатов Луг», «Прокшино», «Ольховая» и «Коммунарка»; открытие нового участка трассы Солнцево — Бутово — Варшавское шоссе.

2020

Запуск проекта бизнес-квартала «Прокшино»

- В районе застройки появились новые рабочие места — выросло социальное значение проектов Компании.
- Реализована взаимовыгодная интеграция коммерческой недвижимости в инфраструктуру жилого района.

2022

Старт работ в событийном кластере «Прокшино»

- В зоне деятельности Компании появляются проекты федерального уровня: спортивно-событийный кластер «Прокшино».
- Новая Москва становится естественной частью столицы — развиваются транспортные связи между районами, что учитывается при проектировании.

“

«Разнообразие инфраструктуры достигалось, с одной стороны, качеством коммерческих помещений на первых этажах, а с другой — созданием объектов притяжения в разных частях улицы Липовый парк. Среди них — фитнес-центр с бассейном, частная клиника, спортивная уличная зона в школе, доступная для всех жителей».

Елена Платонова

Директор по коммуникациям ГК «A101»

A101 сегодня

2023 год для ГК «A101»



Проектное решение A101 — федеральная норма:

при строительстве образовательного центра «Диалектика» вместо железобетонных конструкций использованы большепролетные металлические. Минстрой России признал это проектное решение типовым для строительства похожих школ, что даст возможность сократить финансовые и временные расходы на разработку проектной документации и прохождение экспертизы. Здание успешно ввели в эксплуатацию.



Масштабирование бизнеса:

Каждая 10-я проданная в Москве квартира была построена ГК «A101».



Информационная открытость:

телеграм-канал A101 «Москва для тебя» занял первое место по индексу цитируемости среди каналов других девелоперов.

Промежуточные итоги работы A101



x2,6 раза

рост активов с 2020 года

20 млн м²

согласованный потенциал застройки

>6,7 млн м²

реализованных проектов

x2 раза

рост продаж с 2020 года
(тыс. м²)

5 млн м²

потенциал площади коммерческой инфраструктуры

>300

сданных объектов

15 млн м²

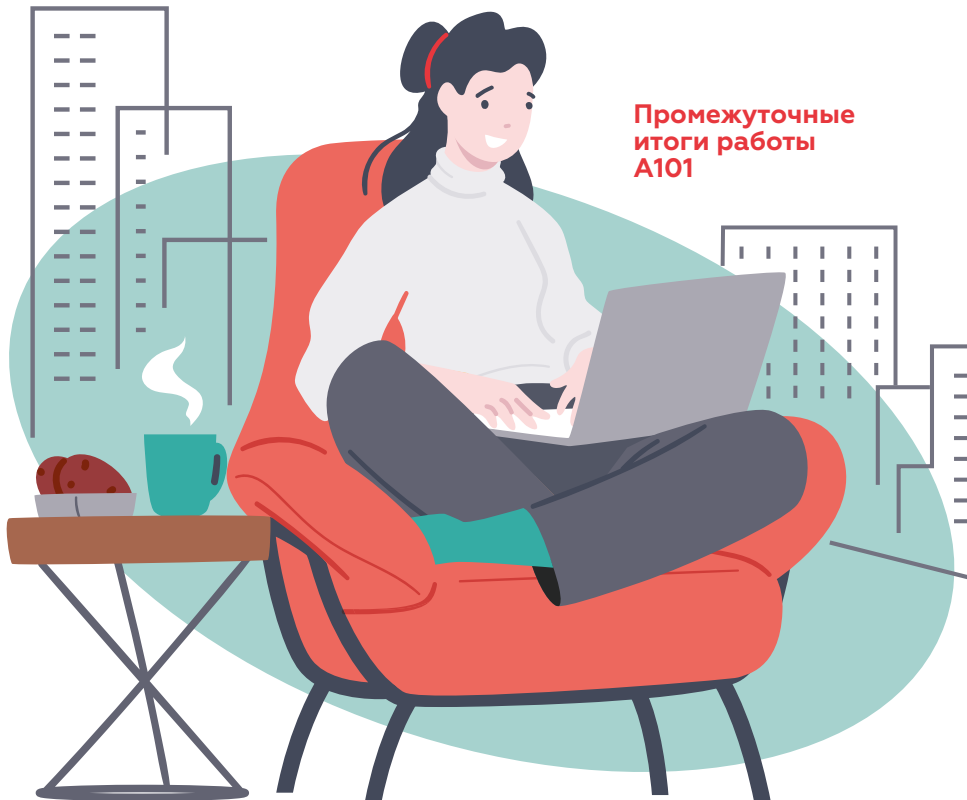
площадь жилой недвижимости

2,5 тыс. га

земельный банк ГК «A101»

>33 тыс. рабочих мест

создано в районах ГК «A101»

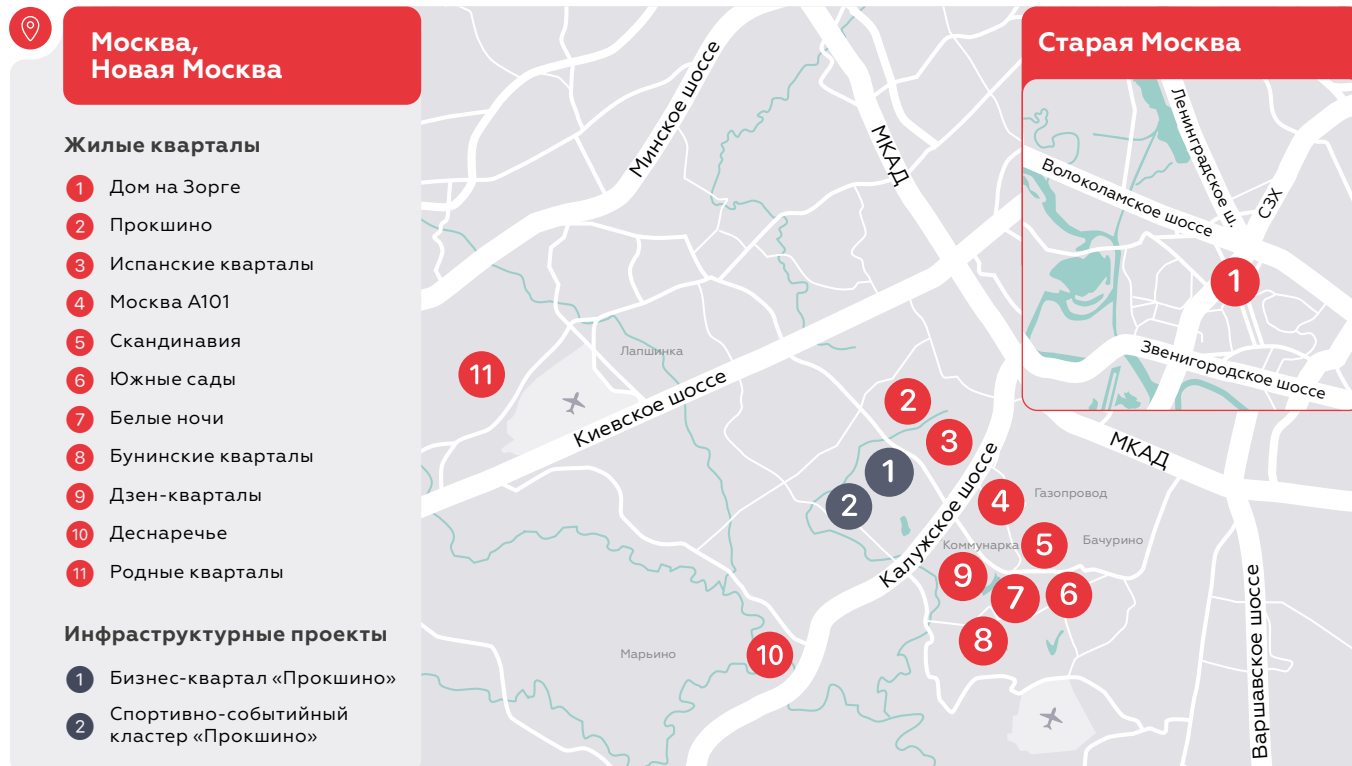


География деятельности

GRI 2-6

A101 ведет коммерческую деятельность на территории Российской Федерации. Основной рынок сосредоточен в Москве. Основная часть земельного банка девелопера состоит из участков на территории Новой Москвы (Троицкого и Новомосковского административных округов) — здесь портфель проектов составляет около 1,5 млн м². A101 также выполняет работы на территории Старой Москвы и Ленинградской области в качестве fee-девелопера.

➤ Подробнее см. в разделе
«Проекты Группы компаний «A101».



Ключевые результаты 2023 года

GRI 2-6

Компания успешно преодолела сложности предыдущих лет, связанные с пандемией и вынужденными изменениями в цепочке поставок, и в отчетном году начала активную работу над существующими проектами, а также дала старт новым. Это позволило A101 увеличить операционные показатели почти в два раза. Финансовые результаты по итогам года также выросли.



В настоящем Отчете Группа компаний «A101» впервые публично раскрывает результаты работы по направлениям ESG. 2023 год показал улучшения и в этой сфере деятельности. Мы рассчитываем, что практика раскрытия информации в области устойчивого развития станет ежегодной, а постепенное улучшение показателей Компании внесет свой вклад в устойчивое будущее общества.

Финансовые,
операционные
и ESG-показатели
за 2023 год



	Объем продаж	Денежные поступления от продаж	Новые контракты	Объем строительства
Операционные результаты	528 тыс. м ² 2022 год: 271 тыс. м ²	104 млрд руб. 2022 год: 66 млрд руб.	135 млрд руб. 2022 год: 71 млрд руб.	2 110 тыс. м ² 2022 год: 1 359 тыс. м ²
Защита окружающей среды	32,5 тыс. т CO ₂ -экв. общий объем выбросов парниковых газов (охваты 1 и 2)	3,3 тыс. ГДж потребление возобновляемой энергии	223,1 тыс. ГДж потребление электроэнергии	1 661,13 тыс. т CO ₂ -экв. прочие косвенные выбросы парниковых газов (Охват 3) в 2023 году 2022 год: 2 159,16 тыс. т CO ₂ -экв.
Социальная ответственность	156 млн руб. инвестиции в развитие местных сообществ	155 млн руб. направлено на мероприятия для работников и членов их семей	86,47% индекс безопасности	15,9 млн руб. направлено на обучение сотрудников
Корпоративное управление	6 заседаний Совета директоров, посвященных вопросам устойчивого развития	100% операций оценены на предмет коррупционных рисков	40% доля независимых членов Совета директоров	40% доля женщин в Совете директоров

Комплексное развитие территорий

В своей проектной деятельности ГК «А101» нацелена на создание новых объектов разнообразной инфраструктуры, которые увеличивают ценность районов.

Комплексный подход к развитию территорий застройки — одно из ключевых стратегических преимуществ проектов Компании. Специализируясь на крупных долгосрочных проектах, девелопер не прекращает деятельность на территории района через несколько лет после сдачи основных объектов, а продолжает нести ответственность за его развитие, учитывает и предвосхищает запросы жителей. Такой подход позволяет:

- повысить уровень удовлетворенности горожан качеством жизни в выбранном районе;
- сохранить на высоком уровне коммерческий интерес к проектам девелопера и обеспечить долгосрочные продажи.

Следующим этапом комплексного развития территорий является объединение районов «Испанские кварталы» и «Прокшино». Оно позволит горожанам легко перемещаться по всей территории нового «города» и использовать расширенную инфраструктуру обоих районов. Работы по объединению идут в соответствии с генпланом развития территории.

Концепция «15-минутный город»

Дистанционный режим работы и перенос части рабочих мест за пределы центра города дают жителям современных мегаполисов возможность трудиться и проводить досуг в пределах одной локации. Благодаря таким изменениям проектирование новых территорий в крупных городах все чаще развивается по принципу

mixed-use development — объединение нескольких функций в одном месте. При этом рабочие пространства и объекты, удовлетворяющие повседневные потребности горожан, должны находиться не более чем в 15 минутах ходьбы друг от друга.

Концепция 15-минутного города от А101



Концепция «Живи — Работай — Отдыхай» в «Прокшино»

Примером подхода «15-минутный город» стал проект А101 «Прокшино» в Новой Москве. Здесь будет реализован проект спортивно-событийного кластера федерального уровня «Прокшино» — центра притяжения жителей нового района и города в целом. В него войдут объекты спортивного, развлекательного, образовательного, делового и торгового назначения, в том числе Аквакурорт и Всесезонный курорт с горнолыжным склоном.

Бизнес-квартал «Прокшино» в перспективе создаст около 16 тыс. рабочих мест. В 2024 году завершится первая очередь строительства: будет сдано 13-этажное здание с прямым крытым переходом от метро, создано более 3 тыс. рабочих мест.

В районе уже частично обустроена набережная, будет работать многофункциональный досуговый центр, несколько детских садов. Идет строительство образовательного комплекса «Школа Ямбурга» — после завершения работ здание передадут школе № 109 (входит в топ-50 московских школ).

При этом расположение объектов инфраструктуры позволит жителям и гостям перемещаться по району пешком.

К концу 2023 года численность жителей района «Прокшино» составляла 8 тыс. человек, прогнозы на конец 2024 года — 13 тыс. жителей.

В жилых районах «Испанские кварталы» и «Скандинавия» в 2020 году ГК «А101» открыла два «лайфворкинга» собственной сети Easy Busy — это коворкинги, расположенные на первых этажах жилых домов. Они расширили возможности жителей для комфортной удаленной работы.

Развитая коммерческая инфраструктура, создание которой ведется одновременно с жилыми домами. Жители сразу при заселении получают «базовый пул» объектов инфраструктуры, который затем быстро расширяется, закрывая практически все потребности современного горожанина, вплоть до хобби, саморазвития, развития собственного бизнеса и здорового образа жизни.

➤ Подробнее см. разделы «Взаимодействие с клиентами» и «Проекты Группы компаний «А101».

Развитием социальных связей и культуры добрососедства, а также досугом жителей всех проектов Группы компаний «А101» занимается команда «А101 Лёрнити».

➤ Подробнее см. раздел «Вклад в развитие местных сообществ».

А101 поддерживает жителей в спортивных начинаниях, организуя специальные площадки и центры в шаговой доступности от дома. В жилых районах А101 проходят регулярные тренировки для взрослых и детей по различным видам спорта: от настольного тенниса до футбола. Каждые выходные проводятся спортивные мероприятия.

➤ Подробнее см. раздел «Вклад в развитие местных сообществ».

Образовательные пространства

В 2017 году Компания открыла самую большую на тот момент школу в Москве. Она расположена в жилом районе «Москва А101» и рассчитана на 1 775 учеников. После реализации проекта в Группе компаний «А101» пересмотрели подход к образовательным пространствам:



«Когда открылась первая школа, мы водили туда экскурсии. Это выявило не только ее достоинства, но и недостатки — приходилось много ходить, чтобы попасть из одной точки в другую. Тогда мы стали изучать опыт других школ, чтобы понять, как лучше организовать пространство. Ездили в школы Армении, Финляндии, Дании. Увидели, что все они в первую очередь соответствуют задачам той локации, где находятся. Так идея, что школа должна учитывать потребности локального сообщества, стала для нас основной. Сообщество — это педагоги, которые будут в ней работать, жители района, в котором она расположена, и, конечно, ученики»

Юлия Чернец

Директор дирекции «Социальные объекты» ГК «А101»

В течение шести лет Группа компаний «А101» развивала собственный подход к проектированию и строительству образовательных центров. К 2023 году основополагающими принципами создания школ и детских садов А101 стали:

1

Прогрессивные архитектурные решения

Максимально эффективное использование пространства, сочетающее в себе безопасность и гибкий подход.



«Коридорная» система

Школа без коридорного типа, интеграция рекреационных зон в коридоры



Большой актовый зал

Многофункциональное трансформируемое пространство (амфитеатр)



Риски буллинга в ряде пространств

Кабинки в санузлах являются частным пространством — с дверью, раковиной, зеркалом. Зона, где расположена общая раковина, отделена от коридора стеклянной дверью и просматривается камерой, чтобы в ней не было возможности кого-то подловить.

При этом в зданиях реализована безопасная возможность для уединения и психологической разгрузки.



Помещения можно трансформировать под потребности учебного процесса, в частности классы для практической работы по химии, физике или биологии можно объединить в кросс-предметные лаборатории.



Помещение не простаивает большую часть учебного времени, как бывает с актовыми залами в школах. Дети используют его как место для общения, учебы и внеучебной деятельности. При необходимости амфитеатр вмещает в себя гостей



Безопасность и психологический комфорт учеников, снижение риска вандализма.

Образовательный центр «Диалектика» в жилом районе «Испанские кварталы»



Ключевая особенность здания — пространственное разнообразие, которое создается перепадом рельефа, открытыми пространствами, заменяющими коридоры, разной высотой помещений, прозрачными стенами и разнообразной отделкой.

Атриум на 390 мест — центральная точка школы, используемая как актовый зал, кинотеатр или лекторий.

Он насыщен светом и легко трансформируется благодаря большепролетным конструкциям.

Министром России признаны такие решения типовыми, что сократит расходы на проектирование.

Также предусмотрены научный блок с лабораториями, зона для художественного образования,

IT-полигон, информационный центр, два спортзала, фаблаб и выставочное пространство.

2

Техническое наполнение классов

Группа компаний «А101» оборудует в своих школах физико-технические, и химико-биологические лаборатории с возможностью применения метода гидропоники, классы робототехники и медиа-центры профессионального формата (теле- и звукозаписывающие студии с хромакеями и музыкальными инструментами). Кулинарные классы, в которых школьники учатся готовить, оснащены всем необходимым оборудованием, которое в том числе

позволяет ученикам участвовать в программах WorldSkills по профессиональной кулинарии. Помещения для занятий по технологии оснащены 3D-принтерами, лазерными резаками, паяльными и дробильными аппаратами, а также профессиональными ЧПУ-станками по дереву и металлообработке и лазерами для вырезки по дереву и металлу. При этом у прикладных мастерских нет гендерной привязки: они открыты для всех учеников.

ГК «А101» расширяет и спортивную среду: в школах и на прилегающей территории, помимо футбольных и волейбольных площадок, девелопер оборудует скалодромы, памп-парки, воркаут-площадки и другие объекты, нетипичные для классических уроков физкультуры.

**Школа «Энергия»
в пос. Сосенском, жилой
район «Скандинавия»**



Акцент в образовательном пространстве сделан на изучении естественных наук. В здании работают большая лаборатория, центр прототипирования и блок мастерских. Здесь ученики могут делать чертежи, печатать детали на 3D-принтерах. В частности, в 2022 году школьники спроектировали и собрали прибор для очистки водоемов от мусора. В лаборатории дети выращивают микрозелень, рассаду и ягоды с помощью гидропонной установки.

В 2023 году школа «Энергия» победила в конкурсе «Лучший реализованный проект 2022 года в области строительства» в номинации «Строительство объектов учебно-образовательного назначения».

3

Качественный педагогический состав

В новых школах ГК «А101» работают высокопрофессиональные педагоги, способные обучать детей в зданиях подобного формата, в том числе лабораториях со сложным техническим оборудованием.

Для привлечения квалифицированных кадров Компания реализует ряд инициатив:

- предлагает учителям, в том числе из регионов, льготные условия для приобретения квартир в своих районах
- организует при помощи бюро «А101 Лёрнити» цикл спецобучения для педагогов. На курсах учителя не только знакомятся с оборудованием, но и повышают основную квалификацию.

Компания планирует провести обучение для 200 педагогов в 2024 году и ряд совместных мероприятий с педагогами на территории школ.

На прилегающей территории образовательного центра будет обустроено пространство для боулдеринга с уличным скалодромом, памп-трек, стадион с трибуной и центральная площадь с амфитеатрами для общешкольных и районных мероприятий.

Эта территория создается как общественное пространство, которое усилит интеграцию объекта в городскую ткань. Любой житель района сможет прийти сюда просто на прогулку, на площадку с ребенком или чтобы принять участие в районных мероприятиях.

Инновационные учебные учреждения ориентированы, в первую очередь, на людей, для которых образование детей является ценностью. Часть базовой инфраструктуры нового района становится как элементом цепочки создания рыночной стоимости жилья, так и принципом, объединяющим горожан, схожих в своих взглядах.



Проект образовательного кластера ГК «А101» включает строительство в Новомосковском и Троицком административных округах 21 детского сада и 20 образовательных центров до 2035 года.

4

Открытость школ для жилых районов

Для реализации этого принципа ГК «А101» проектирует пространство учебных учреждений таким образом, чтобы часть творческой, технической и спортивной инфраструктуры школ во внеурочное время была доступна жителям всего жилого района.

Такой подход делает школу зоной притяжения жителей, а учебные учреждения постепенно становятся центрами культурной жизни районов. Так школы влияют не только на образование, но и на качество социальной жизни в районе.

**Школа «Диалектика», жилой
район «Испанские кварталы»**



Внимание к социальной и экологической составляющей проектов

Ответственная долгосрочная реализация проектов выражается в стремлении создать устойчивую среду в жилых районах A101. Для этого Компания применяет следующие принципы.

1

Забота о природных ландшафтах на этапе проектирования

ГК «А101» ответственно подходит к среде застройки, стремясь максимально сохранить естественный ландшафт территории.

Так, жилой район «Скандинавия» возведен с минимальным вмешательством в особенности территории. Это создало уникальный

визуальный образ застройки, повторяющий специфику местности, так как мастер-план района создавали с опорой на природный каркас. При застройке удалось сохранить естественные перепады высот и небольшой ручей, ставший визуальной доминантой нового района.

Площадь Туве Янссон, жилой район «Скандинавия»



Вековые дубы, растущие на площади Туве Янссон в жилом районе «Скандинавия», не только сохранили, но и сделали смысловым центром площади. Корневую систему закрыли деревянными настилами, обеспечив доступ воды и света. Это защитило уязвимую часть растений от повреждений и создало дополнительную зону рекреации во дворе школы. Дети получили возможность проводить свободное время в ландшафте, близком к природному. За состоянием дубов следят дендрологи.

2

Квоты для бизнеса с социальной нагрузкой

Девелопер применяет гибкий подход к арендной стоимости коммерческих помещений, если потенциальный клиент реализует социально значимый проект. Для этого часть объектов на первых этажах, в отдельно стоящих и пристроенных помещениях Группа компаний оставляет в собственности и сдает по субсидированным ставкам.

Таким образом, в 2023 году под бизнес с социальной функцией (образование, здравоохранение и спорт) отведено 31 тыс. м² коммерческих помещений (24% от их общего числа), включая 3 тыс. м² помещений для организаций по развитию социальной среды с арендной ставкой на 50% меньше рыночной и 2 тыс. м² помещений для двух муниципальных детских садов.

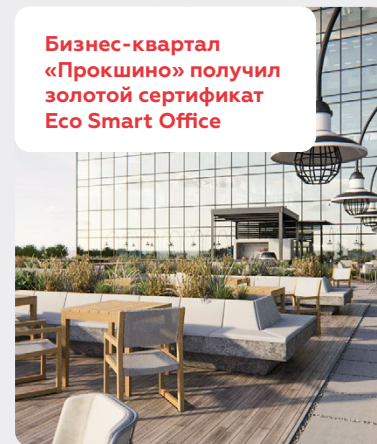


3

Применение энергосберегающих технологий в строительстве

Девелопер следит за экологическими показателями реализованных проектов и работает над внедрением все большего количества материалов и технологий с высокой степенью экобезопасности.

Бизнес-квартал «Прокшино» получил золотой сертификат Eco Smart Office



Специалисты оценили общую концепцию проекта, влияние на транспортные потоки и «маятниковую миграцию», инсоляцию и энергоэффективность, уровень водопотребления, качество внутренней среды в части создания комфортного климата и уровня вирусной безопасности, а также применяемые при строительстве материалы.

В здании первой очереди бизнес-квартала «Прокшино» энергопотребление удалось сократить на 22% по сравнению со зданиями по ГОСТу, водопотребление — на 24%, а ресурсы, затрачиваемые на отопление, — на 36%. Это стало возможным в том числе благодаря системе воздухообмена: вентиляция бизнес-центра оборудована автоматизированным управлением. Оно обеспечивает доставку воздуха в нужном объеме в каждую зону с учетом количества людей в помещениях и специфики их работы. Зимой воздух с улицы система использует для охлаждения серверных, переговорных, лобби и других объектов. Это позволило сократить энергопотребление, необходимое для охлаждения этих помещений, на 80% в холодное время года и на 50% весной и осенью.

В здании первой очереди также установлена ультразвуковая система увлажнения воздуха, работающая совместно с системой вентиляции.

Стандарт Eco Smart Office разработан при поддержке комитета по энергоэффективности и устойчивому развитию Российской гильдии управляющих и девелоперов (РГУД) с адаптацией систем LEED и BREEAM к местным нормам и практикам.

Проекты Группы компаний «А101»

Портфель проектов

Портфель текущих проектов Группы компаний «А101» составляет около 2,1 млн м² в рамках комплексного развития территорий в Новой Москве и включает:

- жилые районы с развитой инфраструктурой;
- современные школы и детские сады;
- офисные центры;
- объекты культуры, спорта и семейного досуга.

В портфель входят жилые проекты стандарт-, комфорт- и бизнес-класса. Наибольшая доля приходится на комфорт-класс — 83% от общего числа.

К земельному банку ГК «А101» относятся участки на территории Троицкого и Новомосковского административных округов, в пределах которых идет активное строительство новых станций метро.

Одно из преимуществ районов ГК «А101» — хорошая транспортная доступность.

Для каждого жилого района А101 разрабатывает собственную концепцию с набором объектов инфраструктуры, которая опирается на:

- результаты опросов как потенциальных покупателей недвижимости, так и жителей районов¹;
- предварительный расчет потребностей жителей в определенных объектах;
- исследования локального рынка;
- анализ актуальных тенденций и технологий строительства.

Разрабатывая концепции новых районов, специалисты ГК «А101» тщательно анализируют собранную информацию, учитывают особенности места будущего расположения объекта и закладывают в проект ключевые для жителей элементы.

Одна из ключевых особенностей подхода ГК «А101» — продолжение развития территории своих районов даже после завершения строительства и передачи собственникам всех запланированных объектов, мероприятия по развитию инфраструктуры жилых районов Компания закладывает в свои среднесрочные и долгосрочные планы.

Кроме того, ГК «А101» ведет реализацию нескольких проектов fee-девелопмента². Они расположены в Новой Москве, Старой Москве, а также Ленинградской области.

Компоненты, учитываемые при проектировании жилых комплексов Группы компаний «А101»

Ключевые компоненты районов А101

Самодостаточные территории с полноценной инфраструктурой

Пешеходные зоны, соответствующие сценариям поведения жителей

Знаковые культурные/развлекательные объекты, притягивающие горожан

Разнообразные формы коммерческой недвижимости (street retail, бизнес-кластеры, торговые и бизнес-центры)

¹ Опросы по собственной методологии А101.

² Направление работы, которое подразумевает, что компания, занимающаяся реализацией проекта, не является его собственником.



Жилые районы A101

Проекты Новой Москвы

Жилой район «Скандинавия»

Жилой район «Скандинавия» расположен на границе Бутовского лесопарка в юго-западной части Москвы. В основе проекта — идея создать функциональное жилое пространство, сочетающее стиль жизни и философию счастья скандинавских стран.

На территории растут 20 многовековых дубов, которые стали визуальной доминантой района.



Концепция района

Философия счастья северных стран: сочетание городского комфорта и спокойствия природы

В районе «Скандинавия» работают два образовательных центра на 2 075 мест и два детских сада на 440 мест. В среднесрочной перспективе девелопер намерен возвести еще шесть детских садов и три школы.

В рамках комплексного развития территорий подрядчики завершили работы по созданию:

- парка отдыха для детей и взрослых — площадь благоустройства составила более 20 га;
- велосипедной дорожки длиной 15 км;
- пешеходного зеленого бульвара.

Жилой комплекс представлен домами классов комфорт и бизнес.



Локация

Район Бутовского лесопарка
Новая Москва

Благоустройство
выполнено по дизайн-коду, разработанному нидерландской компанией MLA+



Транспортная доступность

2 км
до ст. метро «Коммунарка»

12 минут
на транспорте
до ст. метро «Теплый Стан»

Станцию метро «Потاپово»
в пешей доступности запустят
в сентябре 2024 года



Население

80 тыс. человек
прогнозируемая
численность жителей

Наибольшая доля семей с детьми
среди всех районов
ГК «A101»



Образовательные комплексы

Школа «Энергия»

Лучший реализованный проект
в области строительства
в номинации «Строительство
объектов учебно-образовательного
и учебно-воспитательного
назначения»

Детский сад «Лесной ручей»

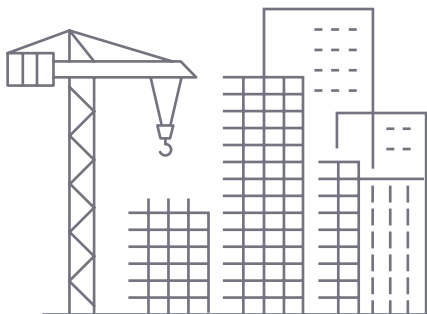
Лучший реализованный проект
в области строительства
в номинации «Строительство
объектов учебно-образовательного
и учебно-воспитательного
назначения».

Победителя выбрали жители
Москвы голосованием на портале
«Активный гражданин»

Жилой район «Белые ночи»

Расположен на юго-западе Москвы. Район полностью заселен, в нем функционирует образовательный комплекс «Формула» со школой на 550 учеников и детским садом на 150 мест. Рядом расположены заселенные и строящиеся крупные жилые районы: «Скандинавия», «Южные сады», «Бунинские луга», «Бутовские аллеи».

«Белые ночи» — район с высокой долей семейного населения и участками перспективного развития территории в ближайшем окружении.



Локация

Район Бутовского лесопарка
Новая Москва

Спортивный кластер



Транспортная доступность

400 м
до ст. метро «Потاپово»

2,5 км
до ст. метро «Коммунарка»

6 км
МКАД



Население

4,5 тыс. человек
численность жителей



Образовательные комплексы

«Формула»
школа на 550 учеников
детский сад на 150 детей

«Холст»
школа на 550 мест
детский сад на 200 мест

Summerhill
частная школа



Лучший реализованный проект в области строительства домов повышенной комфортности

по результатам голосования на портале «Активный гражданин»

Жилой район «Испанские кварталы»

Жилой район спланировали архитекторы из Испании по принципу квартальной застройки Барселоны. Каждый квартал представляет собой жилые корпуса, формирующие закрытый и безопасный двор без машин. На территории района расположены:

- пешеходный бульвар длиной 700 м;
- центральная площадь с сухим фонтаном, городскими качелями и скульптурой Дон Кихота;
- спортивное ядро со скейт-парком;
- детский парк;
- торговый центр «Сиеста»;
- многоуровневые паркинги;
- поликлиника;
- площадки для отдыха в 14 дворах — зеленые островки для отдыха и общения с соседями.

Район состоит из двух очередей строительства — «Испанские кварталы — 1» и «Испанские кварталы — 2».

В 2023 году ГК «А101» активно работала над вторым районом с жилыми домами, магазинами, кафе, бытовыми сервисами и крупным образовательным комплексом.

Жилой район представлен домами класса «комфорт» и «бизнес».



Концепция района

Яркий и современный жилой комплекс с характером солнечной Испании в Новой Москве



Локация

Новая Москва
Набережная Хованского пруда
благоустроенная прогулочная зона



Транспортная доступность

1,2 км
до ст. метро «Прокшино»

800 м
протяженность пешеходного бульвара

6 км
МКАД



Население

24 тыс. человек
прогнозируемая численность жителей

Самое молодое население среди всех районов ГК «А101»



Образовательные комплексы

школа «Диалектика»
на 1100 мест и детский сад на 220 мест)

школа «Логика»
на 1300 мест

детские сады
«Солнечная страна»
на 220 мест и «Белый кролик»
на 350 мест

Жилой район «Прокшино»

Район расположен на берегу Николо-Хованского пруда и реки Сосенка. Береговая линия пройдет вдоль домов почти на протяжении километра. Рядом девелопер ведет работы по созданию крупного бизнес-квартала с торговым центром и спортивно-событийного кластера.

«Прокшино» строится рядом с лесопарком Хованская дубрава. Обширный зеленый массив и водоемы помогают формировать комфортную среду — чистый воздух, хорошие видовые характеристики.

Концепция проекта: жить в эпицентре событий, но в стороне от суеты. В жилом районе «Прокшино» Группа создает пространство, где каждый сможет сказать: «Здесь все про меня!».

Район представлен домами класса «стандарт», «комфорт», «бизнес».



Концепция района

«Живи — Работай — Отдыхай» жизнь в эпицентре событий, но в стороне от суеты. Это пространство, где каждый сможет сказать: «Здесь все про меня!»



Инфраструктура

Спортивно-событийный кластер «Прокшино»
проект федерального уровня

Бизнес-квартал «Прокшино»
современные офисные помещения с гибкими пространствами

Комьюнити-центр
выполняет досуговую, социальную и культурную функции

Собственная фотозона
благоустроенный пруд с мостом



Транспортная доступность

500 м
до ст. метро «Прокшино»

2,8 км
до Калужского шоссе



Население

38 тыс. человек
прогнозируемая численность жителей



Образовательные комплексы

Образовательный комплекс «Школа Ямбурга»
(топ-50 Москвы), в состав которого входит школа на 1 275 учеников и детский сад на 350 мест

Жилой район «Бунинские кварталы»



Концепция района

«Все, что я люблю, — рядом» дружелюбное, интересное и во всех смыслах экологичное пространство, располагающее к прогулкам и общению

Район расположен на юго-западе Москвы, недалеко от станции метро «Коммунарка» и строящейся станции «Потапово».

В проекте района предусмотрены все условия для общения и активной жизни людей разнообразных увлечений и возрастов.

В комплекс входят дома классов стандарт, комфорт и бизнес.



Локация

Пешеходный променад объединяет центральную площадь и лесопарк

Досуг на улице: открытая эстрада, каток, летний кинотеатр, амфитеатр в лесу, площадки для танцев и занятием йогой, pet-friendly-пространство и маршруты здоровья



Инфраструктура

Ледовый дворец «МИЦ Арена» в пешей доступности

Инфраструктурный бизнес-хаб рабочие места и насыщенный трафик



Транспортная доступность

2,5 км
до ст. метро «Коммунарка»

1,7 км
до ст. метро «Потапово» (2024)



Население

17 тыс. человек
прогнозируемая численность жителей



Образовательные комплексы

Образовательный комплекс на 1,4 тыс. мест

Детский сад на 240 мест

Жилой район «Дзен-кварталы»

Группа компаний подготовила проект нового района на юго-западе Москвы, вдоль береговой линии Ивановского пруда и реки Варварки. В основе проекта лежит принцип «сочетания несочетаемого» — природного ландшафта и урбанистического удобства.

На территории запланированы:

- собственная набережная;
- прогулочная зона в лесу;
- закрытые и охраняемые дворы;
- площади;
- скверы;
- пешеходные улицы.

Район «Дзен-кварталы» состоит из домов комфорт-, стандарт- и бизнес-класса переменной этажности.



Концепция района

Джапанди
сочетание японского минимализма и скандинавской функциональности

Благоустройство выполняется компанией GAFA architects



Инфраструктура

Комьюнити-центр
выполняет досуговую, социальную, культурную функции

Благоустроенная набережная
в пешей доступности



Транспортная доступность

2,5 км
до Калужского шоссе

650 м
до ст. метро «Потапово»

650 м
до ст. метро «Коммунарка»



Население

14 тыс. человек
прогнозируемая численность жителей



Образовательные комплексы

Школа
на 1275 мест

Детские сады
на 500 мест

Жилой район «Деснаречье»

Проект включает три района, органично интегрированных в живописный естественный ландшафт на юго-западном направлении Москвы. Для него характерно сочетание разнопланового городского пространства, окруженного реками и лесами.

- Квартал «Река» предназначен для жителей, которым важно наличие водоема рядом с домом.
- Квартал «Лес» расположен в парковой зоне. Это создает баланс загородного спокойствия и городского комфорта.
- Квартал «Парк» отличается высокой концентрацией площадок для спорта и творчества.

Застройщик планирует организовать в жилом районе зоны для спокойного и активного отдыха: сеть прогулочных, велосипедных и водных маршрутов, парки. Также в «Деснаречье» в среднесрочной перспективе появится этнопарк и парк активного отдыха.

Район состоит из домов классов «комфорт» и «бизнес».



Концепция района

3 зоны — 3 концепции:
«Парк», «Река», «Лес»

Все преимущества мегаполиса
на фоне живописного пейзажа



Инфраструктура

Пешеходные, водные и вело-
маршруты свяжут парки
и достопримечательности

Станция скорой помощи, храм,
спортивная школа на территории
комплекса

Спорткомплекс в первой очереди:
ледовая арена и бассейн



Транспортная доступность

730 м
до Калужского шоссе

20 мин. пешком
до ст. метро «Десна»



Население

67,5 тыс. человек
прогнозируемая численность
жителей



Образовательные комплексы

5 школ
6 детских садов

Бизнес-проекты

Бизнес-квартал «Прокшино»

Бизнес-квартал расположен на территории Новомосковского округа рядом с метро «Прокшино» (Сокольническая линия). Со станцией первую башню комплекса соединяет крытый переход, что позволяет сотрудникам и гостям добираться в здание с комфортом в любую погоду.

Всего в проекте пять зданий с торгово-сервисной инфраструктурой, культурными, образовательными, развлекательными объектами. Застройщик возводит объект поэтапно. Вскоре будет сдана первая офисная башня более чем с 3 тыс. рабочих мест.

Все офисные помещения создаются в соответствии с концепцией vita-офисов. Специалисты ГК «A101» разработали ее для формирования комфортных, гибких и «здоровых» рабочих пространств. Высокотехнологичная начинка — система «умного здания», управляющая отоплением, вентиляцией, кондиционированием и освещением — помогает создавать комфортную рабочую среду для сотрудников, сокращая при этом потребление ресурсов. Предусмотрены приточно-вытяжная вентиляция с высокой степенью очистки, современные лифты с системой распознавания пассажиров, центральное круглогодичное кондиционирование, мобильное приложение с разными уровнями доступа для резидентов, BMS / автоматизированное управление инженерными системами и бесконтактный доступ в здание.

Энергоэффективные решения снижают затраты на эксплуатацию здания, делая объект более ликвидным. Кроме того, для Компании было важно создать человекоцентричное рабочее пространство, так как конкуренция за человеческий капитал проходит в том числе в направлении заботы о персонале. В этом смысле концепция vita-офисов привлекательна для инвесторов за счет качества среды в локации, современных технологий и разнообразия доступных функций здания. Это касается и здоровья: каждый офис оснащен питьевой водой, инженерией для офисной кухни, имеет функцию естественного проветривания, кондиционирования и увлажнения воздуха. Набережная бизнес-квартала будет оборудована для полноценного отдыха после рабочего дня или в обеденный перерыв: пять башен «Прокшино» соединит променада.



Концепция квартала

Бизнес-центр класса А с пешеходным променадом и благоустройством на берегу пруда

16 тыс. рабочих мест будет создано благодаря бизнес-центру



Транспортная доступность

Транспортный хаб с парковками и остановками проект предусматривает максимальную транспортную доступность и комфорт при использовании любых видов транспорта

300 м до пруда с переходом в жилой район «Прокшино»

35 мин на метро до центра Москвы без пересадок

Ст. метро «Прокшино» в шаговой доступности через прямой крытый переход



Площади

177 тыс м² общая площадь объектов разного назначения в бизнес-квартале

1 000 м² площадь коворкингов в первой башне

9,8 тыс м² площадь торговой галереи в первой башне

Fee-девелопмент

Fee-девелопмент — формат, при котором A101 предоставляет собственнику земли свой опыт, компетенции и репутацию, реализуя проект за определенное вознаграждение.

Проекты Новой Москвы

Жилой район «Южные сады»

Жилой район возводится в окружении парков на юго-западе Москвы. Расслабленную атмосферу юга здесь создадут теплые оттенки и натуральные материалы покрытий. Жителям будет доступен собственный парк внутри района, наполненный плодовыми и вечнозелеными деревьями, цветами и кустарниками. Живые изгороди и эстетика средиземноморского сада дополняют атмосферу вечного лета.

В «Южных садах» представлен большой выбор планировок — от студий до просторных 4- и 5-комнатных квартир с кухней-гостиной.

На первых этажах домов откроются магазины, кафе с летними террасами, фитнес-залы и салоны красоты.

В жилом комплексе представлены квартиры класса комфорт.



Концепция района

Лето живет на юге

- Теплые оттенки и натуральные материалы покрытий
- Разнообразие плодовых и вечнозеленых деревьев, цветов и кустарников
- Собственный парк внутри района, живые изгороди и эстетика средиземноморского сада



Достоинства

Двор-патио, парк и амфитеатр

2,99 м
высота потолков
в квартирах

Эксклюзивный дизайн
входных групп от Studio 211



Транспортная доступность

3 ст. метро
в пешей доступности:
«Бунинская аллея»,
«Улица Горчакова», «Потапово»

10 мин.
до МКАД

5 мин.
на автомобиле до Варшавского
и Калужского шоссе



Население

12 тыс. человек
прогнозируемая численность
жителей



Образовательные комплексы

Школа
на 825 учеников

Детский сад
на 250 детей

Жилой район «Родные кварталы»

Девелопер возводит жилой район в экологически благоприятном месте — на юго-западе столицы. Поблизости расположены малоэтажные поселки и Ульяновский лесопарк.

В основе проекта — идея создать для людей, переезжающих в столицу из разных точек страны, уют и атмосферу родного дома. В дизайне, цветовых и пластических решениях будут использованы элементы традиционных орнаментов и декоративно-прикладного искусства разных народов России. Внутренние дворы будут повторять

природные особенности разных климатических зон нашей страны — субтропиков, тундры, тайги, степей и смешанных лесов. Таким образом, каждый дом и двор будет создавать четкую визуальную отсылку к тому или иному региону России, а весь район будет нести еще одну познавательную функцию, встроенную в архитектурно-планировочные решения.

Район состоит из домов класса «комфорт» и «бизнес».



Концепция района

Жизнь в современном московском районе без потери связи с малой родиной

10 этажей
средняя высота домов в проекте

Небольшая высота и переменная этажность избавляют район от визуальной монотонности



Инфраструктура

Разнообразная собственная инфраструктура
Рестораны, кафе, магазины, аптеки и другие торгово-бытовые объекты

Для детей откроются развивающие и игровые центры
Для взрослых — салоны красоты, коворкинги и фитнес-залы



Транспортная доступность

800 м
до Боровского шоссе

15 мин.
от Валуевского лесопарка

15 мин.
на автомобиле
до ст. метро «Внуково»



Население

21,5 тыс. человек
прогнозируемая численность жителей



Образовательные комплексы

Собственные школы и детские сады

Проекты Старой Москвы

Жилой район «Дом на Зорге»

Жилой район расположен в московском районе «Сокол».

Насыщенная инфраструктура района включает крупные торгово-развлекательные центры, спортивные комплексы, стадионы, медицинские и бизнес-центры. Рядом с домом расположены живописные парковые пространства: старый сиреневый сад, парк «Березовая роща», городские скверы.

Жилой район представлен домом бизнес-класса и окружен исторической застройкой и статусными жилыми комплексами. Проект визуально и

концептуально достойно продолжает градостроительную традицию этой части столицы.

На первом этаже здания расположится центральное лобби с ресепшеном, зоной ожидания, коворкингом и комнатами для корреспонденции. В проекте реализован полноценный консьерж-сервис: специалисты будут встречать гостей, принимать заявки на услуги, примут посылку у курьера.



Концепция района

Камерный дом в сдержанном стиле. «Дом на Зорге» — то личное и родное, что не хочешь выставлять напоказ.

Это дорогая картина из закрытой коллекции: любишь ее только в окружении самых близких людей.



Локация

Одна из самых зеленых локаций на севере Москвы. Все возможные блага природы как жемчужины нанизаны на нитку и окружают проект «Дом на Зорге»

Развитая инфраструктура района

Парковые и прогулочные зоны



Транспортная доступность

350 м
до ст. метро «Октябрьское Поле»

Благоустроенный переход от дома к МЦК

20 мин.
на автомобиле до центра Москвы

9 км
до «Москва-Сити»



Население

700 человек
прогнозируемая численность жителей



Образовательные комплексы

Рядом высшие, средние, дошкольные учебные заведения с опытными преподавателями и давними традициями

Проекты Ленинградской области

В 2023 году Группа компаний «А101» масштабировала деятельность, представив свои проекты на рынке Ленинградской области.

«А101 Всеволожск»

Жилой район расположен в микро-районе «Южный» города Всеволожска поблизости от КАД и железнодорожной ветки. От нового района до Санкт-Петербурга можно добраться на скоростных электричках, автобусах или автомобиле.

В концепцию нового проекта ГК «А101» в Ленинградской области входят два ключевых элемента:

- атмосфера «городской дачи». Это особый уклад жизни: отдых на природе, активная жизнь, наслаждение лесными пейзажами без отрыва от благ города;
- жизнь в гармонии с природой. Проект расположен рядом с Ковалевским лесопарком и Ждановскими озерами.

В концепции района ГК «А101» использует природные мотивы: во дворах сохранен естественный ландшафт, для отделки зданий дизайнеры выбрали природные оттенки — темно-зеленый, терракотовый, угольный, песчаный.

Во дворах нового жилого района планируется создать разноформатное пространство с природными элементами.



Концепция района

«Городская дача»
Спокойно, как на даче.
Комфортно, как в городе.

7, 9, 12 **этажей**
высота зданий

Небольшая высота и переменная этажность позволяют избежать визуальной монотонности



Преимущества

Все сервисы и услуги рядом
Насыщенная городская жизнь
внутри жилого комплекса

Ковалевский лесопарк
в шаговой доступности

> 40 **вариантов**
уникальных планировок,
в том числе квартиры с террасами



Транспортная доступность

Удобные выезды на КАД
и прямая ж.-д. ветка
к Финляндскому вокзалу

10 мин.
на автомобиле
до Колтушских высот
памятник природы, внесенный
в список всемирного наследия
ЮНЕСКО



Население

6,7 **тыс. человек**
прогнозируемая численность
жителей



Образовательные комплексы

8 школ
в зоне 15-минутной доступности
на автомобиле

2
собственных
детских сада



9–13 этажей высота зданий

Небольшая высота
и переменная этажность создают
визуальное разнообразие

Дворы, свободные
от автомобилей

«А101 Лаголово»

Жилой район расположен у южных границ города Красное Село в Ленинградской области, неподалеку от памятника природы «Дудергофские высоты».

Все необходимые для повседневной жизни объекты — школы, детские сады, аптеки, магазины, кафе — размещены в пешей доступности.

Застройка в Лаголово спроектирована таким образом, чтобы сохранить природу территории. Девелопер дополняет ландшафт своими решениями, не изменяя сложившуюся экосистему.

Фасадные решения зданий учитывают исторический контекст местности: с середины XIX века в Красном Селе проходили гвардейские маневры и конные соревнования офицеров. По этой причине дизайнеры применили для оформления фасадов цвета гвардейской формы того периода.



Концепция района

«8–80»
человекоцентричный подход,
при котором на первый план выходит
забота о комфорте жильцов
всех возрастов



Инфраструктура

Поликлиника
Горнолыжный курорт
и спорткомплексы с бассейном
10 минут на автомобиле



Транспортная доступность

Электropоезда
до Балтийского вокзала
25 мин.
на автомобиле до ст. метро
«Проспект Ветеранов»
10 мин.
на автомобиле до «Дудергофских
высот» — памятника природы,
внесенного в список всемирного
наследия ЮНЕСКО



Население

25,3 тыс. человек
прогнозируемая численность
жителей



Образовательные комплексы

8
собственных
детских садов
3
школы

Стратегический отчет

- 35 Обзор рынка
- 39 Обзор операционных и финансовых результатов
- 44 Стратегия развития A101
- 50 Цифровизация и информационная безопасность
- 61 Взаимодействие с клиентами



Обзор рынка

Макроэкономические итоги 2023 года

Строительная отрасль играет заметную роль в российской экономике: в 2023 году, как и годом ранее, ее вклад в валовой внутренний продукт (ВВП) страны составил 5%¹, а вместе со смежными секторами и жилищно-коммунальным хозяйством (ЖКХ) превышал 13%².

Строительный сектор зависит от целого ряда ключевых метрик экономики, включая доходы населения и уровень безработицы, инфляцию и ставку Банка России. Одновременно строительство, особенно жилищное и инфраструктурное, вносит значительный вклад в экономику страны в целом и в работу отдельных отраслей — от транспорта до энергетики.

В 2023 году макроэкономические условия в России были благоприятными для строительного сектора. Ряд важных для отрасли показателей, включая рост ВВП, зарплат и доходов населения, превзошел прогнозы правительства и экспертов. Все это положительно сказалось и на спросе на жилье, и на возможностях его приобретения.

На фоне продолжающейся трансформации и адаптации российской экономики к новым условиям ВВП страны в прошлом году прибавил 3,6% после снижения на 1,2% в 2022 году, тогда как среднемировые темпы замедлились с 3,5 до 3,2%³. С 2024 года российская экономика, по оценкам аналитиков, будет постепенно замедлять рост с выходом на 1,7% в 2026 году⁴.

Росстат оценил потребительскую инфляцию в стране в 2023 году в 7,4%, и теперь эксперты прогнозируют возврат к целевому уровню Банка России (4%) лишь в 2026 году. В этом контексте Банк России повысил ключевую процентную ставку до 16% к концу прошлого года.

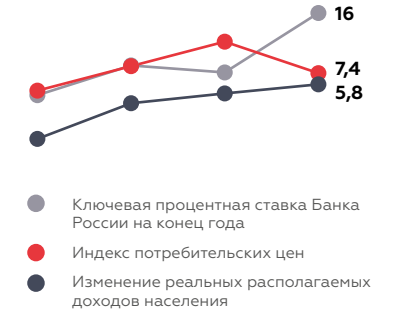
Средний прогноз аналитиков предполагает, что и в 2026 году стоимость кредитования будет превышать 10%. В условиях дорогих денег и значительной инфляции потребители часто выбирают недвижимость как средство сбережения накоплений.

Одновременно снова подорожали многие стройматериалы, что привело к дальнейшему росту затрат девелоперов. В общей сложности стоимость строительства панельных домов в 2023 году повысилась на 6,1%, монолитных — на 5,4%, кирпичных — на 3,6%⁵. Это стало одним из факторов, повлиявших на цены на рынке недвижимости.

Численность населения в Москве и Московской области, традиционных регионах присутствия A101, продолжала увеличиваться, в том числе за счет миграционного притока. Прирост за 2023 год составил примерно 0,3% и 0,7% соответственно. В числе прочего это позволяет Компании сохранить доступ к необходимым трудовым ресурсам. В целом по стране численность населения в прошлом году уменьшилась на 0,2%, до 146,2 млн человек, приток мигрантов замедлился⁶.

Безработица в Российской Федерации в 2023 году обновила минимум с 1992 года — 3,2%, в результате чего реальный рост средней заработной платы (с поправкой на инфляцию) ускорился до 8,2% по сравнению с 0,3% в 2022 году. Как следствие, реальные располагаемые доходы россиян увеличились на 5,8%. В регионах присутствия A101 — Москве и Санкт-Петербурге — реальная средняя зарплата повысилась за год на 4–6%⁷. Строительная отрасль подняла зарплату почти на треть за два года и вошла в тройку лидеров среди отраслей по темпам их повышения.

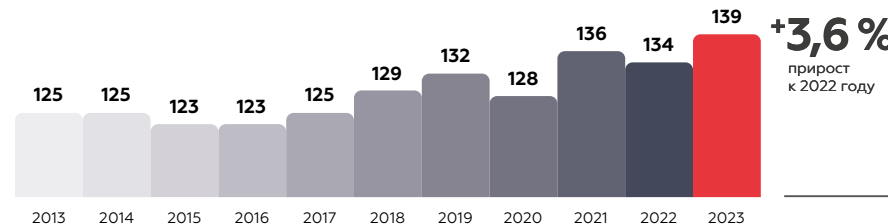
Изменение доходов населения Российской Федерации, инфляция и ставка Банка России⁸, %



Демография и рынок труда Российской Федерации⁷



ВВП Российской Федерации⁵, трлн руб.



¹ Федеральная служба государственной статистики (Росстат).

² Правительство Российской Федерации.

³ Международный валютный фонд.

⁴ Макроэкономический опрос Банка России, июль 2024 года.

⁵ Росстат, данные в ценах 2021 года.

⁶ ДОМ.РФ.

⁷ Росстат.

⁸ Росстат, Банк России.

Жилье: рекорд за рекордом

За 2023 год российские строители обновили ряд исторических максимумов, включая объемы ввода, новые проекты, продажи новостроек. Особую роль сыграли государственные программы льготной ипотеки с процентными ставками 6–8%, а для некоторых категорий даже 2%. Ажиотажный спрос на жилье, особенно новое, усилился во второй половине года из-за опасений изменения условий этих программ. Важными факторами также были по-прежнему низкая обеспеченность россиян жильем и растущие доходы.

Темпы предложения жилья в 2023 году росли, как и спрос на него. Всего в стране строительные компании за год ввели в эксплуатацию 110,4 млн м² (+8% к уровню 2022 года), включая 51,8 млн м² многоквартирного жилья (+14% к уровню 2022 года). Объемы новых проектов выросли на 21%, до 49 млн м², поскольку девелоперы стремились успеть начать строительство и продажи до корректировки льготных программ. Благодаря этому портфель жилья в стадии строительства достиг 106 млн м² к началу

2024 года, почти вернувшись к допандемийному 2019 году. В среднесрочной перспективе эти запасы обеспечат достаточность предложения и стабилизацию цен на рынке жилья.

Продажи новостроек физическим лицам по договорам долевого участия (ДДУ) по всей стране увеличились на 42%, до 773 тыс. транзакций. В целом жилье продавалось почти вдвое быстрее, чем строилось: продажи по ДДУ увеличились на 40%, запуски — на 21%. Активнее всего росли объемы строительства и продажи жилья комфорт-класса, несколько медленнее — в сегментах «бизнес» и «элит»². Такая динамика позволила застройщикам существенно улучшить финансовые результаты. ГК «А101» реагирует на потребности населения: большинство проектов Компании относятся к наиболее востребованным классам (комфорт и бизнес).

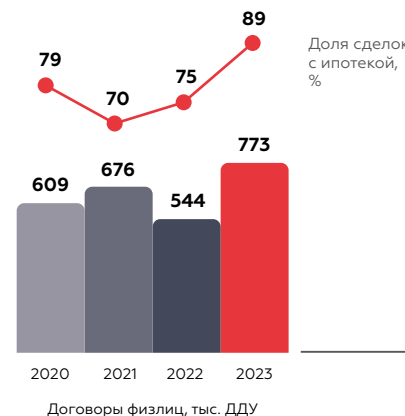
Цены на жилье стабилизировались в первой половине 2023 года, но возобновили подъем во втором полугодии из-за активизации спроса. Вместе с тем их рост на первичном рынке по итогам года стал заметно сдержаннее: в среднем за 2023 год новостройки подорожали на 9,7%

(2022 год: +21%). В число лидеров по темпам роста цен среди российских регионов вошли Москва (+13,8%) и Московская область (+16%)⁴.

В 2024 году и в среднесрочной перспективе на рынке девелопмента ожидается некоторое охлаждение и спроса, и предложения из-за высоких процентных ставок и цен на жилье, изменения условий и прекращения части программ льготной ипотеки. По оценкам Группы компаний «А101», потенциальное снижение спроса на первичном рынке в 2024 году составит от 20 до 30%, выдачи ипотеки сократятся, а цены на жилье стабилизируются и перейдут к стагнации.

Вместе с тем рынок будет ближе к балансу, чем в 2023 году, когда перед ним маячила угроза дефицита, а высокие значения запасов строящегося жилья (до 2027 года даже без учета новых проектов) и накопленные застройщиками денежные средства на эскроу-счетах (более 6 трлн рублей) обеспечат отрасли необходимую стабильность.

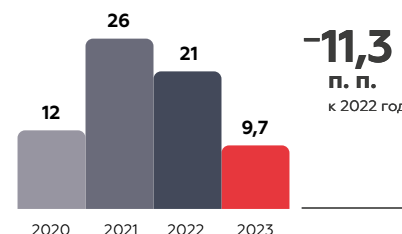
Объем продаж жилья¹



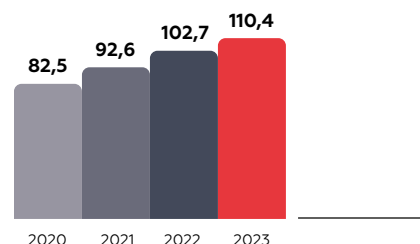
Важными трендами становятся переход от массового субсидирования последних лет к адресной поддержке отдельных групп населения и развитие альтернатив ипотеке: рассрочка, программы субсидирования первого взноса и др. ГК «А101» внимательно следит за изменением потребительских предпочтений и предлагает широкий выбор решений для всех слоев населения: скидки от застройщика, трейд-ин, гибкие варианты рассрочки, а также разнообразные ипотечные программы, включая траншевую ипотеку. Совместная программа А101 и Яндекса «Аренда-Бонус» позволяет покупателю оплатить аренду баллами и с комфортом ждать сдачи нового дома.

В перспективе 2025–2026 годов все показатели рынка жилья будут восстанавливаться вслед за снижением ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации и активизацией выдачи ипотеки.

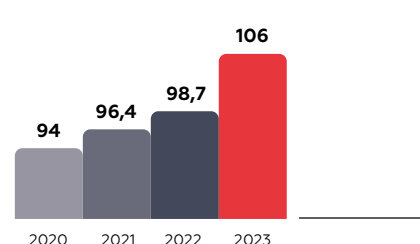
Номинальный рост цен на жилье на первичном рынке¹, %



Ввод жилья в эксплуатацию, млн м² ¹



Жилье в стадии строительства³, млн м²



¹ ДОМ.РФ.
² Здесь и до конца абзаца: ДОМ.РФ.
³ ДОМ.РФ.
⁴ ДОМ.РФ; ЕРЗ.



Ипотечный бум

В 2023 году банки предоставили населению в общей сложности 2 млн ипотечных жилищных кредитов на рекордную сумму 7,8 трлн рублей.

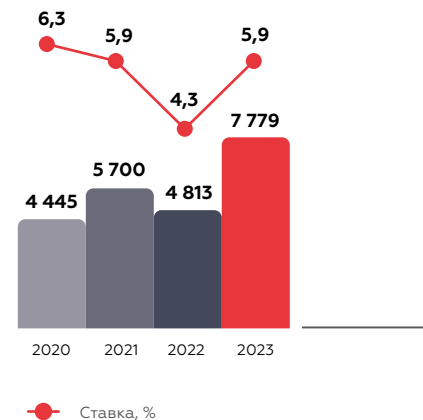
Оба показателя более чем в 1,5 раза пре-
высили итоги 2022 года. Заметно уве-
личилась и доля ипотеки в кредитах
физическим лицам: с 26,8 до 29,8%¹.

Бурный рост ипотечного рынка был свя-
зан как с сохранением высокого спроса
на жилье, так и со стремлением заемщи-
ков получить ипотеку с господдержкой
до ужесточения ее условий и сворачи-
вания части программ. Последний фак-
тор привел к тому, что прошлый год
стал пиковым и по выдаче ипотеки
с господдержкой, на долю которой при-
шлось более половины (60,8%)¹ общего
объема кредитования в этом сег-
менте. Общая сумма льготных кредитов
за год более чем удвоилась и составила
4,7 трлн рублей².

Чаще всего граждане обращались
за семейной ипотекой, что объясняется
ее расширением в 2023 году на семьи
с двумя детьми в возрасте до 18 лет.
Эта программа продлена на период
до 2030 года и, вероятно, останется
локомотивом льготных кредитов во всех
регионах. С июля 2024 года она доступна
для всех семей, где есть хотя бы один
ребенок, не достигший семи лет, или ребе-
нок-инвалид, в определенных слу-
чаях (малые города, регионы с низкими
объемами строительства) — для семей
с двумя несовершеннолетними детьми³.

За прошлый год средневзвешен-
ная ставка для новостроек увеличи-
лась с 4,3 до 5,9% после завершения
программ ипотеки от застройщиков,
а рыночные ставки банков поднялись с 11
до 16–17%⁴. Обновили максимумы сред-
няя сумма и срочность ипотечных займов
из-за продолжающегося роста цен
на жилье. Первые три места по объему
выдачи ипотечных кредитов в рублях
среди российских регионов традици-
онно заняли Москва, Московская область
и Санкт-Петербург.

**Выдача ипотечных кредитов
и процентная ставка, млрд руб.⁵**



Доля сделок с ипотекой в общем количестве заключенных ДДУ по России в отчетном году составила 89%, у A101 — 92%.

Застройщики осознают необходи-
мость скорейшего решения жилищного
вопроса и предлагают собственные про-
граммы. Многие компании активизиро-
вали их в 2024 году, чтобы дополнить
или заместить государственные льготы
и субсидии. ГК «A101» предлагает про-
грамму «Семейная ипотека» от 3% и кре-
диты без господдержки со ставкой от 5%
на льготный период программы, «Ипотека
для всех» со ставкой 11,99% на весь период,
«Ипотека траншами» с ежемесячным пла-
тежом 1 рубль на период строительства
и ряд акций, включая ставку со скидкой
по экологичной «Зеленой ипотеке».

➔ Подробнее с этими и другими
программами можно ознакомиться
на [сайте A101](https://a101.ru).

Коммерческая недвижимость: сильный год

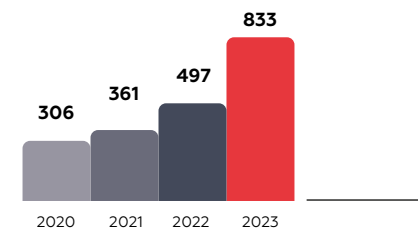
Рынок коммерческой недвижимости
в 2023 году продемонстрировал высокую
волатильность, однако и офисный, и тор-
говый, и складской сегменты показали
большую устойчивость, чем годом ранее,
несмотря на пессимистичные прогнозы.
Свободные складские площади были
близки к нулю во многих регионах, и сто-
имость их аренды стремительно росла,
тогда как в офисном сегменте ставки
стагнировали, а вакансия снизилась
лишь к концу года, несмотря на феноме-
нально высокий спрос.

По итогам 2023 года объем инвестиций
в коммерческую недвижимость России
установил новый рекорд —

~833 млрд руб.

в 1,5 раза больше результата 2022 года.

**Объем инвестиций в коммерческую
недвижимость⁷, млрд руб.**



В числе прочего росту способствовали
распродажа активов иностранных соб-
ственников (30% всех сделок) и реали-
зация отложенного спроса 2022 года.
Вложения в складскую, торговую и офис-
ную недвижимость удвоились и составили
около 515 млрд рублей, причем в торго-
вом сегменте достигнут максимум за всю
историю наблюдений. Основная доля
инвестиционного капитала традици-
онно досталась Московскому региону —
почти две трети, или 538 млрд рублей,
на Санкт-Петербург пришлось 16,8%,
или 140 млрд рублей. В 2024 году ожи-
даются нормализация количества сде-
лок до среднего уровня 2021–2022 годов
и сокращение объема инвестиций⁶.



¹ Банк России.
² Банк России; ДОМ.РФ.
³ Минфин России.

⁴ ДОМ.РФ.
⁵ Совокупный объем выдачи ипотечных креди-
тов населению за год (млрд рублей) и средне-
взвешенная процентная ставка на первичном
рынке (%). Банк России; ДОМ.РФ.

⁶ IBC Real Estate; Газпромбанк.
⁷ IBC Real Estate.

Рыночные позиции A101

ГК «А101» по итогам 2023 года вошла в десятку крупнейших застройщи- ков России и по объемам строитель- ства, и по числу заключенных сделок. В Московском регионе, на основ- ном для себя рынке, А101 входит в топ-3 по обеим метрикам. Ее доля рынка по объемам строительства составила 6,3% на конец 2023 года, по вводу жилья — 3,8%¹. Доля Компании в конкурентной локации (Новая Москва и ряд проектов за МКАД) по продажам выросла в отчет- ном году до трети (32%).

За 2023 год ГК «А101» пере- местилась с 13-го места на 6-е по объемам строящегося в России жилья, состав первой десятки претерпел существен- ные изменения.

При этом лишь две компании из топ-10 на начало 2024 года строили без переноса сроков, и одна из них — А101.

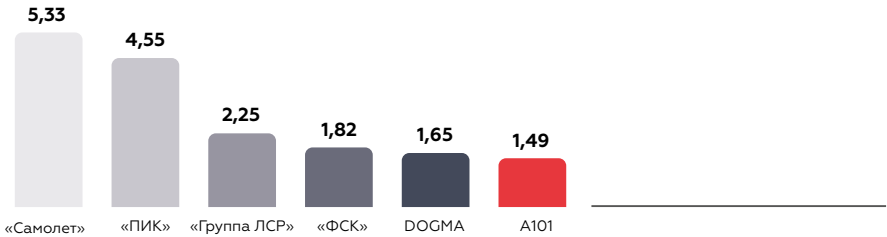
Топ-10 застройщиков Российской Федерации в 2023 году нарастили запуски меньше, чем их конкуренты вне этого эшелона — 6% против 25%. Однако проекты крупнейших компаний, включая ГК «А101», пользовались большим спро- сом, а доля проданного жилья в портфеле (34% на 1 января 2024 года) была выше, чем у остальных (31%)². Соотношение рас- проданности и стройготовности у ведущих девелоперов достигло 96% при дол- госрочной норме около 70%, что сви- детельствует о повышенном интересе к их объектам; у А101 этот показатель также превышает 90%. Для прочих компа- ний коэффициент также был выше нормы (77%) из-за в целом значительного спроса на первичном рынке в 2023 году.

На ключевом для себя рынке (Новая Москва и некоторые проекты за МКАД) ГК «А101» опередила конкурентов

по темпам вывода проектов в реализацию. За год А101 начала продажи 768 тыс. м² (+58% к 2022 году), тогда как конкуренты в этой локации сократили вывод на 21%, до 1 млн м², в общей сложности.

Средняя цена предложения квартир в проектах А101 (без учета экономкласса и дальнего пояса³) выросла за год на 3,3%, до 268 тыс. рублей. Показатель был на 3,4% выше, чем у конкурентов в Новой Москве, однако этот разрыв существенно сократился с 2022 года, когда он прибли- жался к 13%. Разница в цене объясняется целым рядом конкурентных преиму- ществ А101: 85% предложения в ближ- нем поясе Новой Москвы, возможность выбора класса жилья, большая доля (25%) предложения бизнес-класса, несколько вариантов отделки, более качественные материалы.

Объем текущего многоквартирного строительства лидеров рынка России на 1 января 2024 года¹, млн м²



¹ ЕРЗ

² ДОМ.РФ, ЕИСЖС

³ Около 85% предлагаемых А101 объектов находятся в ближнем поясе Новой Москвы, в шаговой доступности от метро; остальные 15% — в дальнем поясе (более 10 км).



Обзор операционных и финансовых результатов

Достижения 2023 года

Усиление рыночных позиций

1-е место

на ключевом
для A101 рынке — Новая Москва

топ-3

в Москве по объемам текущего
строительства (НашДом.рф)
и по количеству заключенных
сделок (Домклик)

топ-10

застройщиков России
по числу заключенных сделок
(Домклик)

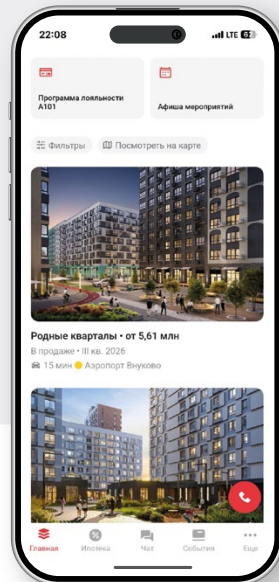
каждая 10-я

проданная в Москве квартира
построена A101

Старт продаж в трех локациях
в Москве:

- «Бунинские кварталы»;
- «Дзен-кварталы»;
- «Деснаречье»

Мобильное приложение A101
признано лучшим на рынке
недвижимости России.



Подтверждение финансовой устойчивости

в 2,5 раза

выросли активы
A101 с 2020 года,
до 311 млрд руб.¹

в 2 раза

увеличились вложения
в инвестиционную
недвижимость, до 134 млрд руб.

-0,52

показатель
«Чистый долг / EBITDA»

1,8

показатель
«Долг/EBITDA»

Expert

повышение рейтинга «Эксперт РА»

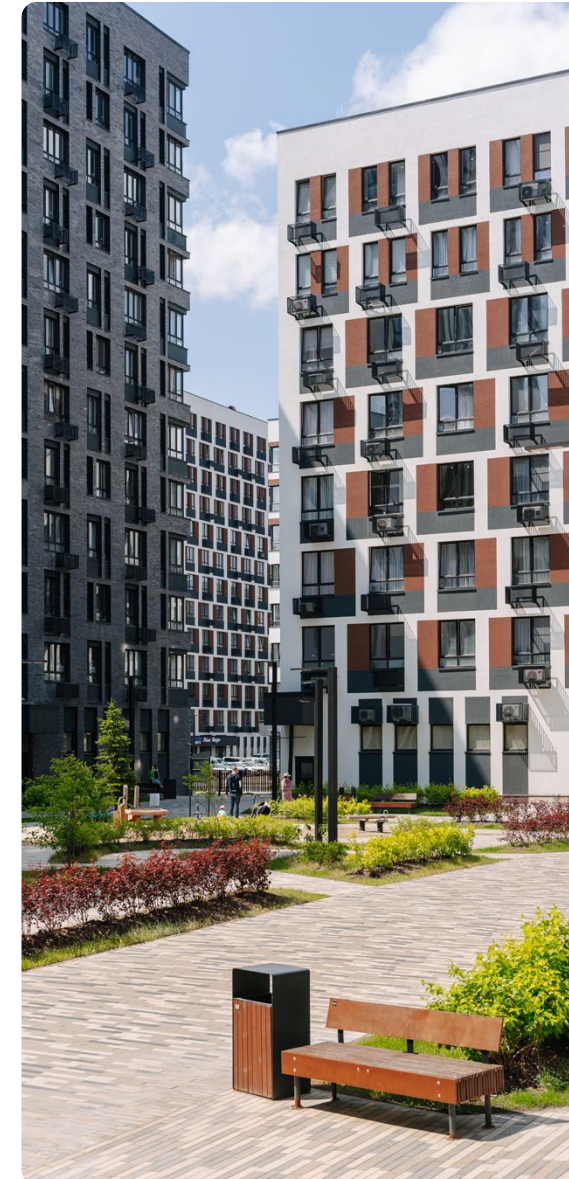
**с ruA-
до ruA**

АКРА

первичный рейтинг
АКРА на уровне

A(RU)

¹ Здесь и далее финансовые показатели ГК «A101» приведены согласно отчетности по МСФО за соответствующие годы.



Операционные показатели

(SASB IF-HB-000, SASB IF-HB-410b.2)

В 2023 году А101 увеличила объемы текущего жилищного строительства более чем в 1,5 раза, почти до 1,5 млн м², общая площадь выросла сопоставимыми темпами, до 2,1 млн м². В 2023 году ГК «А101» получила 15 разрешений на строительство, в том числе для квартала «Парк» в новом проекте «Деснаречье» в Новой Москве. В эксплуатацию в отчетном году введены шесть новых жилых зданий. Сроки строительства объектов по итогам отчетного года не превышали 2,5 года.

В связи с повышенным спросом на жилье со стороны потребителей и инвесторов продажи А101 продолжили расти опережающими темпами. По данным ЕГРН¹, Компания за отчетный год продала 463 тыс. м², прирост к предыдущему году составил 89%. К моменту ввода зданий А101 в эксплуатацию более 90% квартир в них (по площади) уже проданы.

В течение прошлого года Компания открыла продажи сразу в трех локациях в Москве: «Дзен-квартиры» (10 минут пешком от двух станций метро) с собственной долиной пруда, «Бунинские кварталы» с благоустроенной лесопарковой зоной на территории района и проект «Деснаречье».

5 856

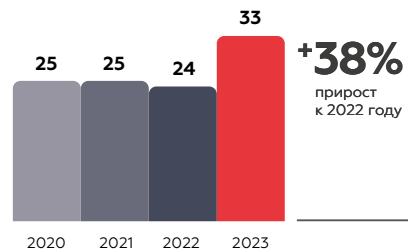
квартир

Компания передала собственникам за прошлый год, более трети из них (38%) — уже с отделкой.

Объем сделок (в м²) во второй половине 2023 года практически в четыре раза превзошел показатели января — июня благодаря значительному увеличению числа ипотечных сделок.

ГК «А101» занимает первое место среди застройщиков по объему продаж на ключевом для себя рынке (Новая Москва и некоторые проекты за МКАД). Ее доля по продажам в этом географическом сегменте составила 32% по итогам 2023 года против 25% годом ранее. По предложению А101 увеличила долю с 43% на конец 2022 года до рекордных для себя 58% (636 тыс. м²) на конец 2023 года.

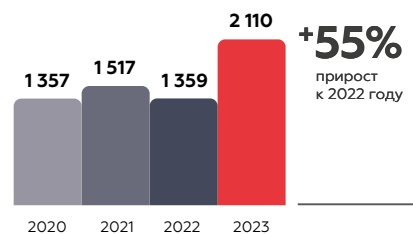
Количество объектов ГК «А101» в строительстве, ед.



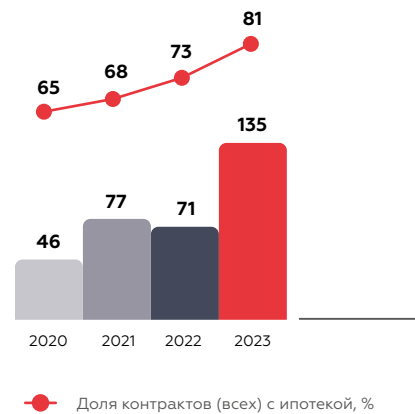
Структура объектов ГК «А101» в строительстве в 2023 году, %



Объем строительства ГК «А101» (общая площадь), тыс. м²



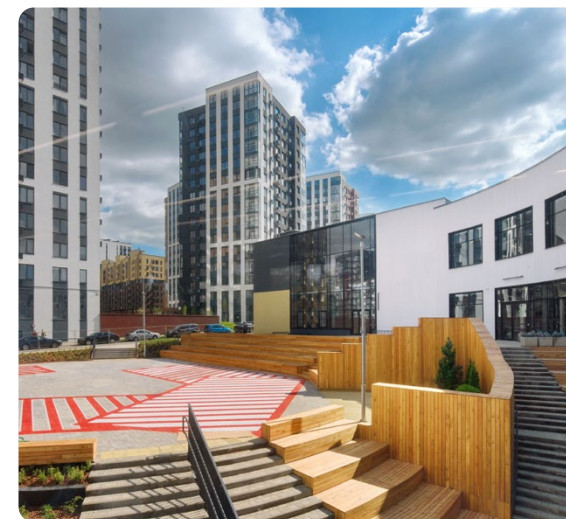
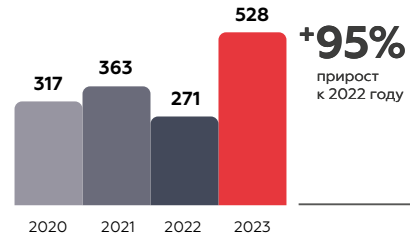
Новые контракты ГК «А101»



Структура продаж ГК «А101» в 2023 году, %



Объем продаж ГК «А101», тыс. м²



¹ ЕГРН — Единый государственный реестр недвижимости.

Финансовые результаты

Благодаря росту новых контрактов в стоимостном выражении Компания увеличила денежные поступления от продаж до 104 млрд рублей в 2023 году с 71 млрд рублей годом ранее.

Положительное влияние также оказали достаточно большая доля договоров с 100%-й оплатой денежными средствами или ипотечным кредитом и поддержание высокого уровня среднего первого платежа. По сравнению с 2020 годом показатель вырос в 2,8 раза.

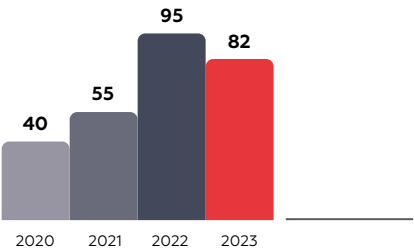
Особенности работы с эскроу-счетами и общая неритмичность сроков начала новых и сдачи текущих объектов в строительной отрасли приводят к повышенной волатильности результатов девелоперов по сравнению со многими другими отраслями.

Согласно учетной политике, ГК «A101» признает выручку по МСФО в зависимости от процента готовности объекта. В 2023 году снизился средний процент готовности портфеля проектов по сравнению с 2022 годом. Основной объем запуска продаж новых проектов ГК «A101» приходился на вторую половину 2023 года (открыты продажи по новому проекту «Деснаречье», квартал «Парк»). Такой подход сказывается на динамике целого ряда финансовых показателей, включая метрики денежных потоков, прибыли и рентабельности.

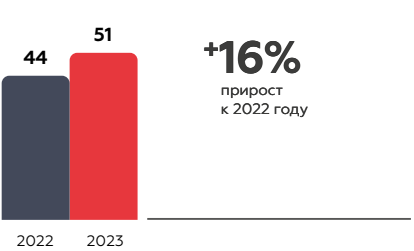
Из-за особенностей отражения в отчетности выручка A101 сократилась в 2023 году на 13%, до 82 млрд рублей. Однако одновременное снижение себестоимости на 22% и операционных расходов на 11% позволили Компании заметно нарастить ключевые показатели прибыли.

В 2023 году A101 увеличила показатель EBITDA¹ на 16%, до 51 млрд рублей. В связи с увеличением объемов новых продаж выручка, EBITDA и A101 выросли более чем вдвое с 2020 по 2023 год. Рентабельность EBITDA за год поднялась с 47 до 63%, что является высоким показателем для строительного сектора и свидетельствует о возросшей эффективности деятельности Компании. Высокая рентабельность каждого из проектов обеспечена контролем себестоимости на всех этапах девелопмента, а также контролем и качеством разработки реализуемых продуктов. Рентабельность капитала (ROE) увеличилась на 3,7 процентного пункта (п. п.), до 34%.

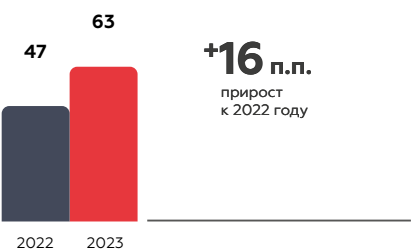
Выручка ГК «A101», млрд руб.



EBITDA ГК «A101», млрд руб.



Рентабельность по EBITDA ГК «A101», %



Выручка ГК «A101» по основным статьям, млрд руб.

Показатель	2020	2021	2022	2023
Выручка от продаж недвижимости по ДДУ	38	49	85	72
Выручка от продаж недвижимости по договорам купли-продажи	1	2	5	4
Выручка по подрядным работам	0	2	4	4
Выручка от торговой деятельности и прочая выручка	1	2	1	2

Операционные расходы ГК «A101» по основным статьям, млрд руб.

Показатель	2020	2021	2022	2023
Маркетинговые и коммерческие расходы	2	3	3	5
Оплата труда	2	3	4	4
Офисные и амортизационные расходы	1	1	1	1
Консультационные и прочие профессиональные услуги	1	1	1	1
Налог на имущество и земельный налог	1	1	0	1
Прочие	0	1	3	2
Итого:	5,6	8,6	13,2	14,8

¹ EBITDA — прибыль до вычета процентов, налогов и амортизации основных средств и нематериальных активов.

Активы A101 с 2020 года выросли в 2,5 раза, с 120 млрд до 311 млрд рублей, в 2 раза увеличились вложения в инвестиционную недвижимость, до 135 млрд рублей.

Компания продолжает развивать земельный банк, в том числе за счет увеличения количества локаций в реализации. На конец 2023 года в собственности A101 было более 2,5 тыс. га земли, что обеспечивает возможность постройки около 20 млн м² недвижимости и загрузку Компании более чем на 10 лет.

ГК «A101» поддерживает существенный запас финансовой прочности в течение последних лет. Сумма долгосрочных и краткосрочных обязательств ГК «A101», согласно Консолидированному отчету о финансовом положении, увеличилась с 142 млрд в 2022 году до 211 млрд рублей в 2023 году.

При этом ГК «A101» несколько лет подряд сохраняет крайне низкие показатели долговой нагрузки. Показатель чистого долга ГК «A101» рассчитан исходя из размера заемных средств, за исключением средств, накопленных на эскроу-счетах, и денежных средств и их эквивалентов. Согласно Федеральному закону № 214-ФЗ, с 1 июля 2019 года российские застройщики обязаны работать с эскроу-счетами, на которых будут аккумулироваться средства граждан.

В прошлом году денежные средства и их эквиваленты вместе со средствами на эскроу-счетах покупателей полностью перекрыли полученные ГК «A101» кредиты и займы.

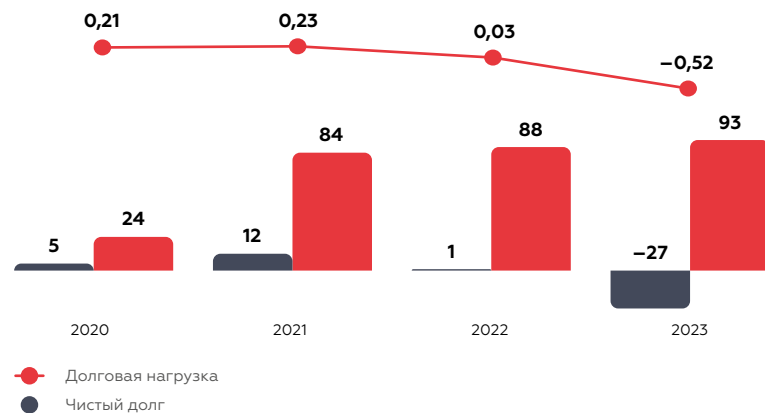
В целом анализ долговых обязательств и долговой нагрузки показывает стабильную динамику коэффициентов, рациональную финансовую политику и способность Группы компаний «A101» покрывать текущие финансовые платежи за счет операционных денежных потоков. Стратегия в отношении корпоративного долга предполагает досрочное погашение обязательств согласно текущей финансовой модели.

Объемы проектного финансирования в 2023 году увеличились с 42 млрд в 2022 году до 83 млрд рублей в 2023 году.

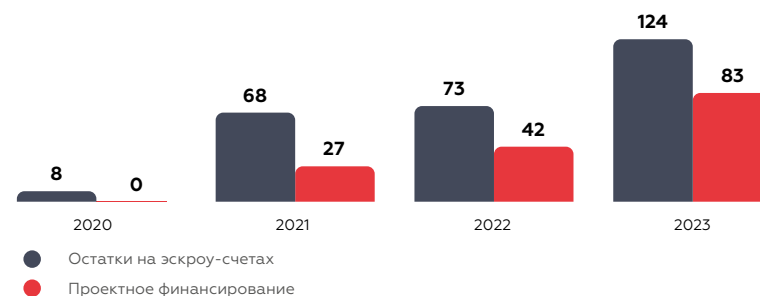
ГК «A101» перешла на проектное финансирование в 2021 году и постепенно нарастила его долю с 31% в 2021 году до 79% в 2023 году, при этом в отчетном году в его структуре не было существенных изменений. Под проектное финансирование в 2023 году были открыты 14 кредитных линий.

Структура проектных лимитов A101 полностью коррелирует с реализацией проекта, на который лимит выдан, при этом наполнение счетов эскроу идет опережающими темпами: на стадии ввода дома эскроу-кредит гасится полностью.

Долговая нагрузка ГК «A101», млрд руб.¹



Проектное финансирование ГК «A101», млрд руб.



¹ Чистый долг рассчитан за вычетом денежных средств и средств на эскроу-счетах покупателей. Долговая нагрузка рассчитана как отношение чистого долга к EBITDA.



Признание рейтинговыми агентствами

Эксперты сразу двух российских рейтинговых агентств высоко оценили кредитоспособность и финансовую устойчивость ГК «А101». Кредитный рейтинг АКРА в 2023 году был присвоен впервые; кредитный рейтинг «Эксперт РА» поддерживается с 2019 года, в прошлом году он был повышен на одну ступень: с «ruA–» до «ruA».

По мнению АКРА, рейтинг обусловлен высокой оценкой операционного риск-профиля, низкой долговой нагрузкой, очень высоким показателем обслуживания долга, очень высокой рентабельностью и сильной ликвидностью.

«Эксперт РА» отмечает рост объемов текущего строительства, сокращение корпоративного долга, а также ожидаемое улучшение финансовых показателей по мере повышения строительной готовности реализуемых проектов, сдачи объектов строительства и раскрытия эскроу-счетов. Темпы пополнения эскроу-счетов у Компании превышают выборки по кредитам: суммарный объем средств на эскроу-счетах значительно превышает суммарную выборку по проектным кредитам.

В апреле 2023 года агентство «Эксперт РА» включило А101 во вторую группу ренкинга привлекательности российских застройщиков. По балльным оценкам Компания вошла в пятерку лидеров, так как агентство высоко оценило своевременность завершения проектов и объемы строительства А101.

Кредитные рейтинги А101

АКРА

Кредитный рейтинг

A(RU)

Прогноз

Стабильный

Expert

Кредитный рейтинг

ruA

Прогноз

Стабильный



Стратегия развития A101

Создание «Города A101»

Долгосрочная стратегия ГК «A101» направлена на создание «Города A101» — города, в котором хочется жить, — путем реализации уникальных девелоперских проектов инвестиционного качества в сегментах жилой и коммерческой недвижимости, развития среды образования, спорта, культуры и бизнеса. Пространство становится городом, когда его наполняют звуки, движения, ритм, люди и социальные связи. Трансформируя пространство, A101 выходит на новый уровень, объединяет небезразличных (близких по духу) людей — затрагивает душу «Города A101».

Наше видение:
«Мы строим города,
в которых хочется жить!»

Как создается «Город A101»



A101 добавляет к продукту среды:

- Образование
- Культура
- Спорт
- Бизнес
- «A101 Лёрнити»

- Трансформирует пространство
- Выходит на иной уровень
- Затрагивает **Душу города**

A101 развивает среду

Показатель	Образование	Спорт	Культура	Бизнес
Инфраструктура	- Школы и детсады с современным оснащением - Дополнительное образование: районные комьюнити-центры - Образовательные маршруты	- Спортивно-событийный кластер: курорт с горнолыжным склоном, аквапарк, дайвинг, серфинг-центр - Фитнес-центры и ФОК - Ледовая арена - Футбольный центр - Спортивные маршруты	- Исторические усадьбы в локации - Яркие прогулочные маршруты - Музей ретроавтомобилей - Городской театр в Прокшине - Религиозные объекты - Районные комьюнити-центры, театральные студии - Объекты сити-арт	- Места приложения труда - Арт-кластер - Коммерческие помещения под реализацию любой сферы бизнеса
Сервисы	- Образовательные программы команды «A101 Лёрнити» по разным направлениям - Возможность учиться всю жизнь: программы для разных возрастов	- Организация спортивных состязаний и мероприятий на базе команды «A101 Лёрнити» - Секции для детей и взрослых - Занятия спортом на открытом воздухе	- Культурно-развлекательные мероприятия от команды «A101 Лёрнити» - Ярмарка мастеров - Гастрономический фестиваль - Музыкальные концерты - Уличные гуляния - Работа с субкультурами (молодежные сообщества по интересам)	- Портал вакансий - Бизнес-кафе - Сообщество владельцев и руководителей предприятий малого и среднего бизнеса - Комьюнити, передача опыта и новые бизнес-контакты - Маркетплейс для продвижения в приложении A101
Экспертиза	- Рейтинговые школы - Лучшие директора и педагоги - Развитие образования как в районах A101, так и в примыкающих локациях	- Привлечение спортсменов, ведущих тренеров и экспертов - Участие спортивных звезд в разработке и проектировании объектов	- Сотрудничество с Департаментом культуры г. Москвы - Проекты с известными скульпторами и художниками - Взаимодействие с профильными вузами (РГХПУ им. С. Г. Строганова — проект по разработке мозаичного панно на стену) - Развитие внутреннего туризма, традиций и воспитание любви к культуре и искусству	Привлечение жителей на работу внутри района: 15-минутный город (работа у дома) Поддержка бизнеса: - помощь в определении ниши; - совместный маркетинг, программа лояльности; - информационное сопровождение, рекомендательный сервис

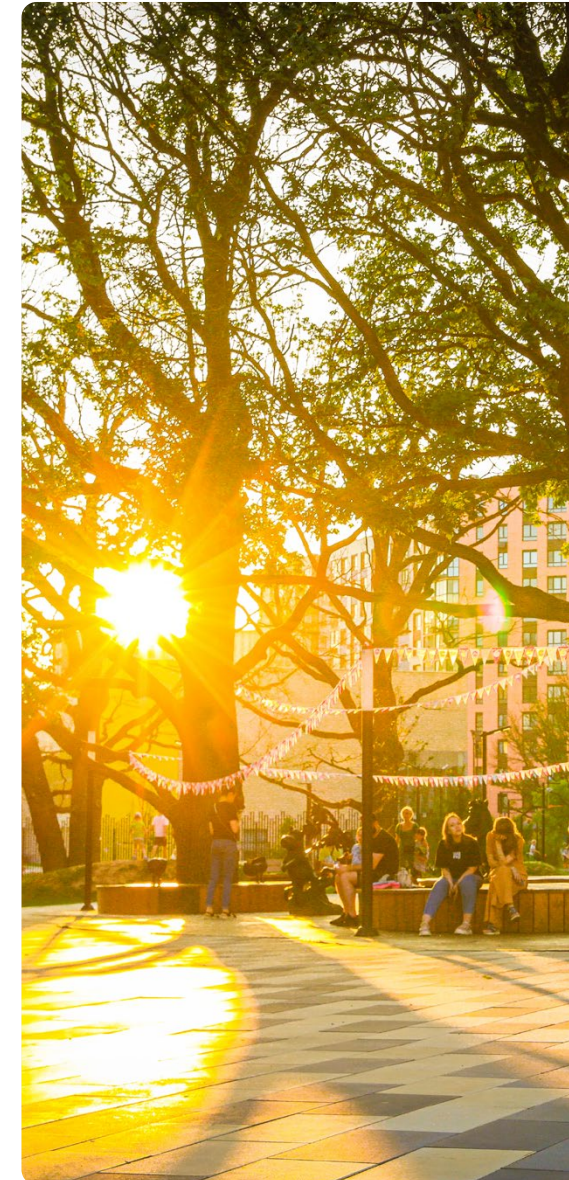
Принципы и приоритетные направления стратегии

Элементы стратегического видения ГК «A101»



ESG-повестка является неотъемлемой частью стратегии развития A101. Компания делает акцент на социальные и экологические вопросы, разработку новых высокотехнологичных сервисов и развитие собственной экосистемы, обслуживающей любые связанные с жильем потребности.

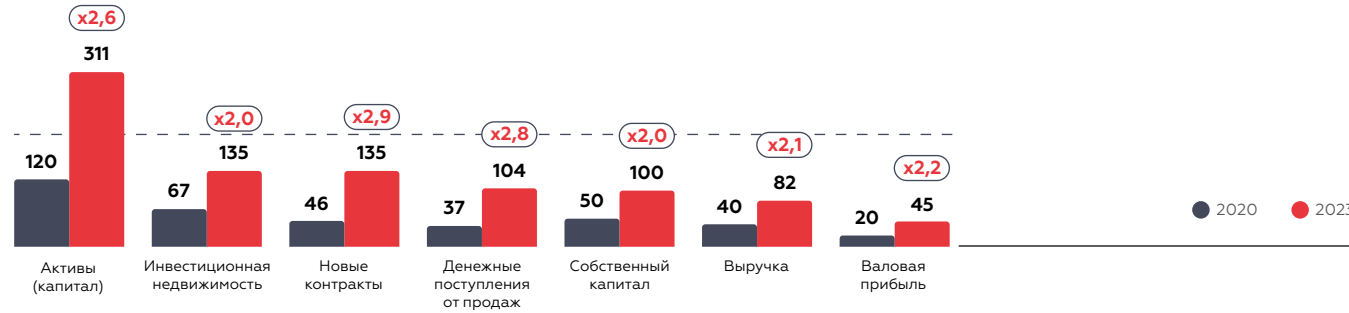
Стратегическая задача A101 — кратный рост бизнеса.



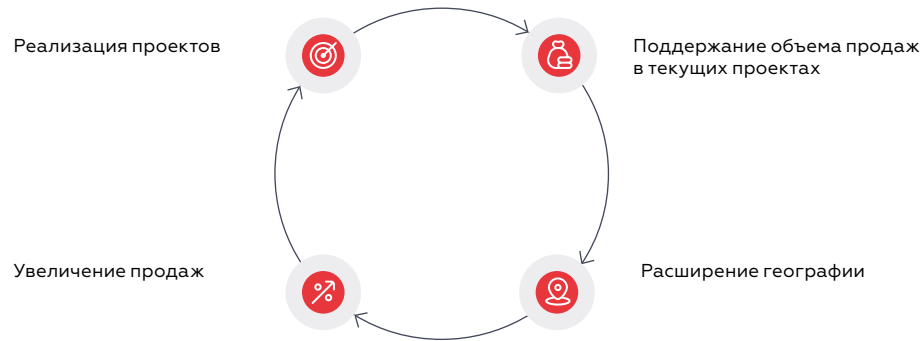
Стратегические цели и результаты на 2023 год

Элемент стратегии	Описание	Цели	Результаты 2023 года	Подробнее в разделах
Комплексное освоение территорий и развитие продукта	A101 создает сбалансированную городскую среду 15-минутной доступности с учетом всех потребностей и аспектов жизни современного человека. Для каждого района предусмотрена своя концепция	Повышение уровня удовлетворенности жителей кварталов A101	~7 млрд руб. расходы на возведение социальной инфраструктуры в кварталах A101 > 3,5 тыс. мероприятий проведено командой «A101 Лёрнити» 4 школы районов A101 сотрудничают с командой «A101 Лёрнити»	➤ О Группе компаний «A101» ➤ Вклад в развитие местных сообществ
Устойчивое развитие Компании	Группа компаний «A101» минимизирует негативное воздействие своей деятельности на окружающую среду, с заботой относится к людям и природе	Повышение класса энергоэффективности зданий Сбалансированный портфель проектов с учетом экологического воздействия и реализации социальных инвестиций	38 т одежды собрано в контейнеры «Второго дыхания» в офисах и жилых комплексах A101 55 школ и детских садов возведено или находится на стадии проектирования и строительства	➤ Устойчивое развитие
Эволюция бизнес-процессов и масштабирование бизнеса	Компания создает системы управления себестоимостью и продажами	Увеличение объемов контрактации	Выполнение плана контрактации (средний ежегодный прирост — +25% с 2020 года) Каждая 10-я проданная квартира в Москве — от A101 x1,84 рост продаж от 2020 года	➤ Бизнес-модель ➤ Обзор операционных и финансовых результатов
Цифровизация и автоматизация	A101 фиксирует обращения клиентов через мобильное приложение и оперативно реагирует на них	Развитие приложения A101 и внедрение технологий ИИ	Суперапп A101 признан лучшим на рынке недвижимости России	➤ Цифровизация и информационная безопасность
Операционное лидерство и повышение эффективности	Компания поддерживает сбалансированный портфель проектов и высокие стандарты качества	Повышение рентабельности Погашение корпоративного долга	+16 п. п. рентабельность EBITDA x2 раза снижен корпоративный долг	➤ Обзор операционных и финансовых результатов
Формирование корпоративной культуры — команды A101	Группа компаний «A101» предоставляет комфортные условия труда и развивает корпоративную культуру	Повышение вовлеченности сотрудников	«Субботник A101» — ежегодное весеннее событие, объединяющее жителей районов и корпоративных волонтеров A101 935 человек присоединились к команде A101 (в 1,6 раза больше, чем в 2022 году)	➤ Персонал

Стратегические результаты на 2023 год



Взаимное влияние ключевых составляющих стратегии задает вектор развития Группы компаний «А101». Процесс стратегического развития ГК «А101»:



➤ Подробнее см. в разделе «Обзор операционных и финансовых результатов».

Стратегическое планирование и реализация стратегии

Основным документом, определяющим стратегическое развитие А101, является Стратегия развития ГК «А101» на 2023–2025 годы. Ответственным за процесс ее разработки и формирования является Правление.

Стратегическое планирование — верхний уровень системы планирования ГК «А101». В рамках долгосрочного планирования

формируются показатели, которые служат ориентирами для бюджетного планирования и реализации приоритетных проектов, закладывая основу инвестиционного планирования ООО «А101» и ГК «А101» в целом.

Для реализации предусмотренных стратегией задач и минимизации возможного стратегического риска Компания использует различные подходы. Ответственность за их воплощение несут руководители ключевых функциональных подразделений.

➤

Стратегический уровень

Совет директоров

- утверждает стратегические цели и направления;
- определяет стратегию устойчивого развития;
- контролирует реализацию корпоративной стратегии и стратегии устойчивого развития А101.

➤

Оперативный уровень

Генеральный директор и Правление

- координируют действия бизнес-направлений по вопросам реализации стратегии и стратегии устойчивого развития;
- интегрируют цели стратегии и стратегии устойчивого развития в ключевые показатели эффективности.

Стадии реализации стратегии ГК «А101»

Стадия	Задачи	Подходы
Планирование	- Сформулировать приоритетные направления развития с учетом доступности источников финансирования и их стоимости - Обеспечить сбалансированность финансовых, материально-технических, трудовых ресурсов - Определить круг исполнителей и ответственных лиц для каждого элемента бизнес-плана - Выработать эффективный план действий	- Детальное изучение внешних и внутренних факторов развития - Анализ текущей ситуации на рынке недвижимости и перспектив его развития, действий конкурентов и потребностей клиентов - Формирование и консолидация прогнозов бизнес-подразделений в отношении ключевых показателей в разрезе действующих и планируемых проектов - Формирование бизнес-плана с использованием сценарного анализа и моделирования - Подготовка плана реагирования на случай непредвиденного изменения условий деятельности Компании
Реализация	Последовательно и планомерно выполнять все этапы бизнес-плана	- Взаимодействие функциональных подразделений для повышения эффективности - Актуализация бизнес-плана в случае существенных изменений внешних и внутренних факторов и условий функционирования Группы компаний «А101»
Оперативный контроль	- Проконтролировать исполнение разработанного бизнес-плана - Обеспечить выполнение отдельных этапов стратегических целей и задач - Определить необходимость актуализации бизнес-плана	- Ежеквартальный отчет о выполнении бизнес-плана за отчетный период с прогнозом ключевых показателей до конца года - Регулярно обновляемый план-фактный анализ текущих проектов на протяжении всего срока их реализации - Регулярный мониторинг рыночных позиций ГК «А101» и степени достижения стратегических целей

Инвестиционная программа

Группа компаний «А101» строит жилые районы с развитой инфраструктурой, включая современный образовательный кластер, крупные офисные центры, объекты торгового и спортивно-развлекательного назначения. Тем самым А101 повышает уровень жизни клиентов, создает новые рабочие места, формирует благоприятную среду для активного и познавательного досуга взрослых и детей и развития добрососедства.

Проекты ГК «А101» предполагают поэтапное освоение территории. Соответственно, инвестиционная программа Компании ежегодно пересматривается с учетом потребностей в каждой из локаций. Поэтапная реализация гарантирует инвестиционную привлекательность и полноценное развитие жилого сообщества на всех этапах застройки территории. В 2023 году сумма CAPEX составила 47 млрд рублей.

Структура CAPEX ГК «А101» в 2023 году по видам объектов, %



➤ Кейс А101: «Дзен-кварталы»

Инвестиционная программа района «Дзен-кварталы», расположенного на юго-западе столицы — вдоль береговой линии живописного Ивановского пруда и реки Варварки, предусматривает строительство двух школ и трех детских садов. В районе также появятся собственная набережная, прогулочная территория в лесу, закрытые и охраняемые дворы, площади, зеленые скверы и пешеходные улицы.

Более того, юные жители «Дзен-кварталов» смогут посещать образовательный центр «Формула», который включает в себя детский сад и школу с углубленным изучением технических дисциплин и акцентом на практике и освоении основ различных профессий.



➤ Подробнее о проектах по развитию социальной инфраструктуры см. в разделе «Вклад в развитие местных сообществ».

➤ Планы на 2024 год и среднесрочную перспективу

Инвестиционная программа А101 на 2024 год призвана обеспечить продолжение строительства в осваиваемых локациях и получение первых разрешений на строительство в перспективных локациях Новой Москвы. В рамках развития социальной инфраструктуры в регионах присутствия А101 включила в инвестиционную программу 2024 года строительство дошкольных учреждений, образовательных комплексов и поликлиники.

➤ Подробнее см. в разделе «Вклад в развитие местных сообществ».

Цифровизация и информационная безопасность



Ключевые показатели за 2023 год

300 млн руб.

направлено на проекты по цифровизации

54 тыс. клиентов

пользуются приложением

15 ИТ-процессов

стартовали внутри A101 по инициативе Департамента информационных технологий

37 тыс. клиентов

MAU количество активных пользователей мобильного приложения A101

99,6%

клиентов A101 подавали электронную цифровую анкету для получения ипотеки

190 тыс. заявок

жители районов A101 направили в цифровом виде в управляющую компанию

96%

всех сделок клиентов, связанных с продажей объектов строящегося жилья, было зарегистрировано в электронном виде



Существенные темы

Цифровизация и информационная безопасность

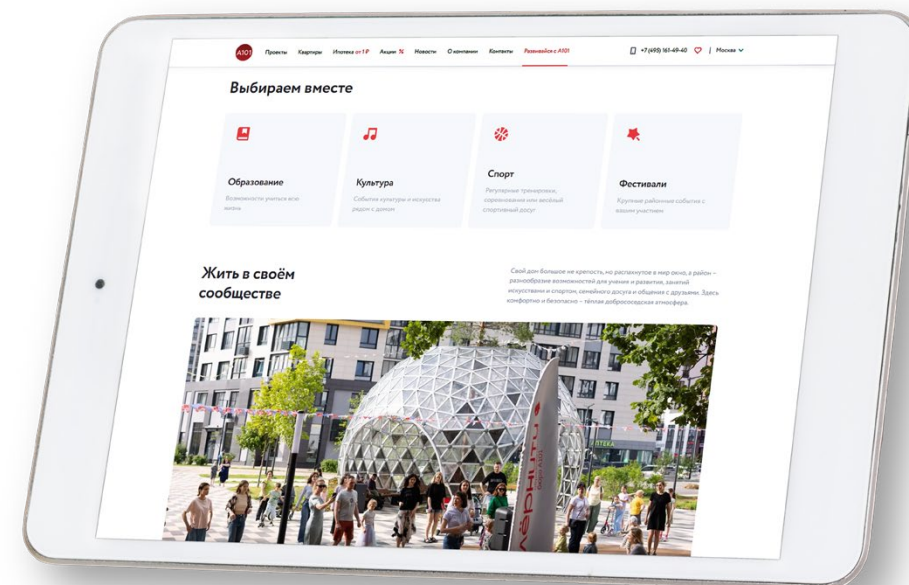


Основные события в 2023 году

- Мобильное приложение A101 заняло первое место и признано лучшим на рынке недвижимости России в 2023 году¹
- Запущено три пилотных проекта с использованием больших языковых моделей (LLM)
- BIM-стандарт A101 признан одним из самых подробных на рынке²



Глобальные цели ООН в области устойчивого развития

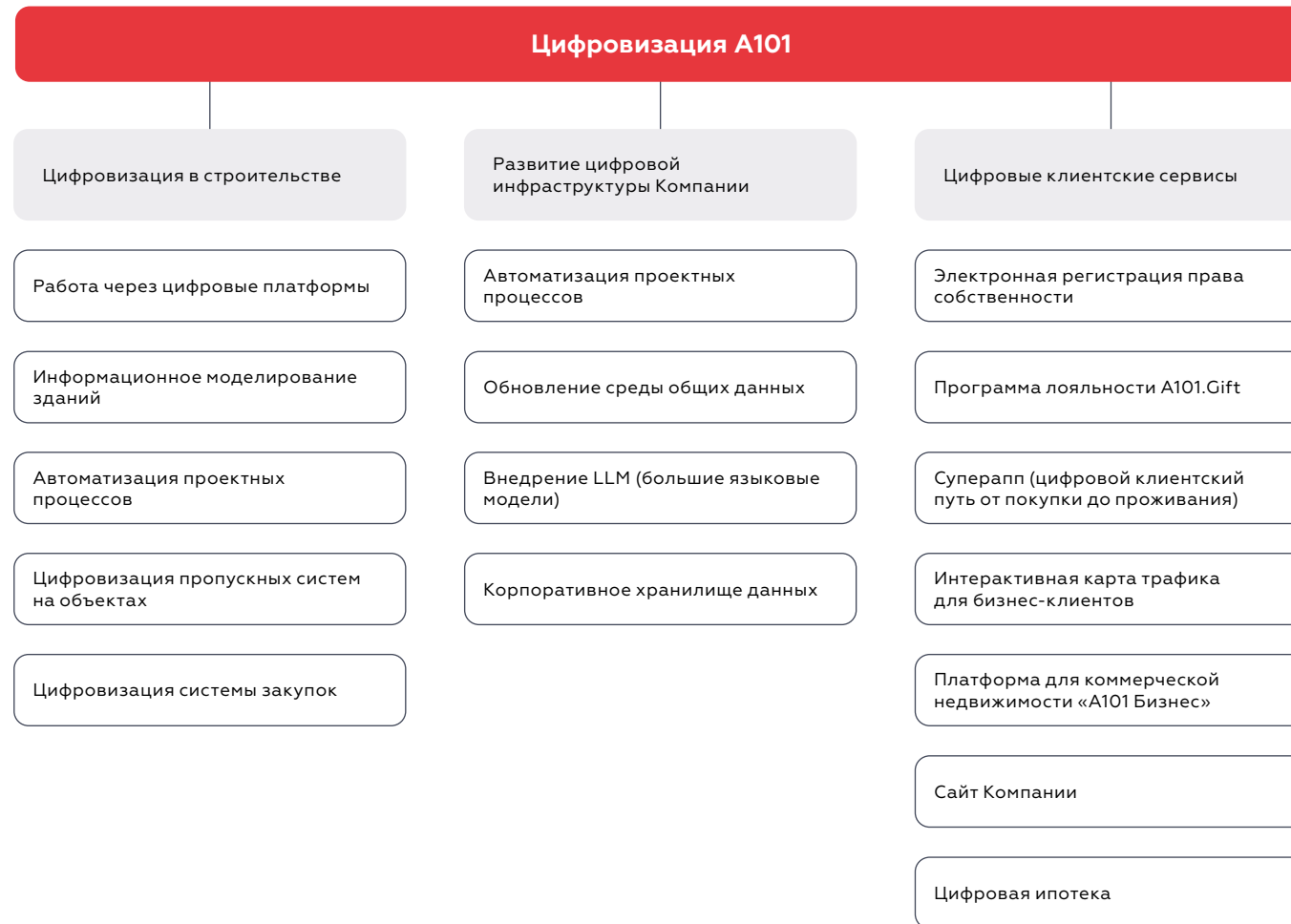


¹ Согласно независимому рейтингу PROPTech MEDIA

² Согласно отзывам подрядных организаций, работающих с A101 (данные Компании).

Управление ИТ-процессами

Контур цифровой трансформации A101



Подход к внедрению ИТ-инноваций

GRI 3-3

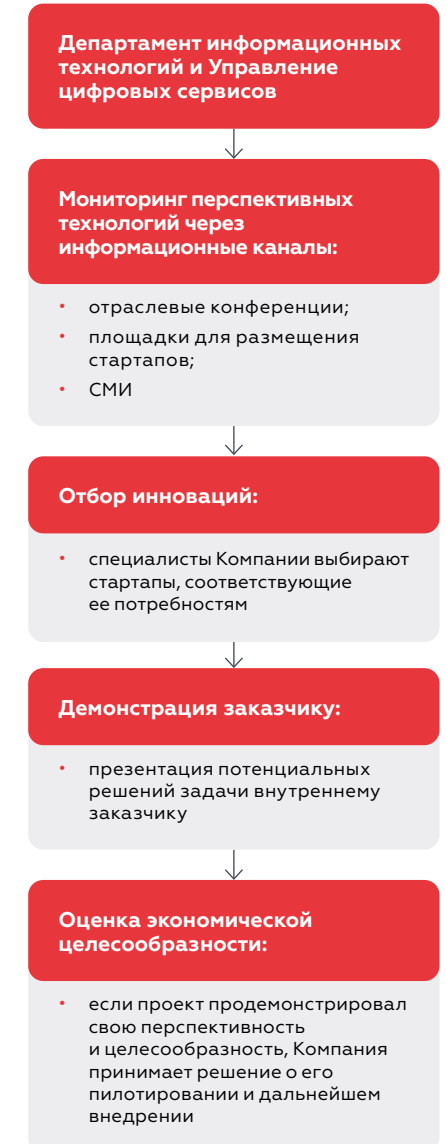
A101 использует гибкий подход к цифровизации и внедрению инноваций — регулярно Группа компаний «A101» обновляет свои приоритеты в этом направлении, адаптируясь к потребностям бизнеса, клиентам и тенденциям на рынке недвижимости. Процесс цифровой трансформации A101 интегрирован в общие стратегии и планы Компании.

Цифровизация и внедрение инноваций разделены на два направления:

- отслеживание цифровых инноваций и внедрение их во внутренние процессы Компании, а также цифровизацию процессов основного производства обеспечивает Департамент информационных технологий;
- все направления по цифровизации клиентских сервисов, обеспечению продаж и комфорта клиентского пути осуществляет Управление цифровых сервисов.

Такая комбинация компетенций позволяет сбалансированно и с большей интенсивностью внедрять цифровые сервисы для разных типов клиентов.

Схема работы с ИТ-инновациями



Ключевую роль во внедрении в процессы и сервисы Компании цифровых инноваций играют Директор по информационным технологиям в Службе исполнительного директора, Директор управления цифровых сервисов в Коммерческом департаменте, Руководитель Отдела стандартизации BIM и R&D.

Распределение ответственности по направлениям цифровых проектов в Компании



Цифровизация процессов в строительстве

Применение ИТ-инструментов на этапах подготовки предварительной документации и проектной работы позволяют Компании успешно оптимизировать процессы,

которые ранее отнимали дополнительное время и силы сотрудников. Так, в 2023 году Компания автоматизировала оформление ряда документов, в том числе смет,

усовершенствовала учет стройматериалов на складе и цифровизировала пропускную систему на строительных объектах.

Оптимизация этапов строительных работ

Технологическое решение	Результат
Перевод всей исполнительной документации девелопера на цифровую платформу BuildDocs	- Сократились затраты на бумажный документооборот - Увеличилась скорость взаимодействия с подрядчиками
Внедрение проектного документооборота через платформу Vitro-CAD	- Снизилась расходи на бумажный документооборот - Выросла прозрачность процесса передачи документации
Модернизация складского учета строительных материалов с помощью терминала сбора данных + 1С (ТСД+1С)	Повысилась точность данных о наличии материалов
Автоматизация сметных расчетов BIM-моделей проектов с помощью сервиса Tangl	- Уменьшились затраты времени на задачу - Выросла чистота получаемых данных
Цифровизация пропускных систем на объектах	- Вырос уровень безопасности на строительных объектах - Упростился учет фактического рабочего времени подрядчиков
Внедрение запланировано на 2024 год	
Запуск общего журнала работ в BuildDocs	Сократятся затраты на бумажный документооборот
Внедрение системы контроля Icona (SetlGroup), которая позволит контролировать весь процесс строительства: от передачи проектной документации на стройку до приемки квартир	- Вырастет экономия бюджета строительства на 5–7% - Уменьшатся постоянные затраты благодаря сокращению сроков строительства
Старт учета собственного спецтранспорта с помощью системы ГЛОНАСС	Сократятся затраты на контроль за работой
Внедрение чат-ботов для передачи фотоданных со строительных объектов	Сократятся затраты на контроль за процессом строительства
Автоматизация бизнес-процессов технического заказчика с помощью системы управления Elma	- Вырастет экономия - Ускорится процесс проектирования
Автоматизация процессов согласования договоров, форм КС (1С)	Сократятся затраты времени и ресурсов на подготовку к строительству и оформление документов

A101 проактивно подходит к внедрению цифровых инструментов, улучшающих клиентский сервис. В отчетном году завершающий этап строительства — приемка квартиры покупателем — стал проходить с использованием аудиобейджа. Он позволяет сделать аудиозапись всей встречи клиента и сотрудника A101.



Использование аудиобейджа Voca Tech

На этапе приемки сотрудник A101 использует аудиобейдж Voca Tech, который ведет аудиозапись всей встречи. Записи хранятся в специализированном сервисе. Далее с их помощью строится отчет по речевой аналитике с контрольными точками.

Кроме того, застройщик всегда видит сквозную отчетность по каждой квартире как по клиенту, так и по подрядчику, и в режиме онлайн следит за динамикой передачи.



Каждый дом, как и каждый клиент, индивидуален. Мы выстраиваем историю взаимодействия с клиентом, выстраиваем типологию и правильный принцип коммуникации на этапе заселения. Аудиобейджи помогают выстраивать скрипт с правильными акцентными вопросами и решать сложные кейсы в случае обоснованных или необоснованных требований по замечаниям со стороны клиента.

Артем Григорьев

Заместитель коммерческого директора по процессам реализации и передачи объектов недвижимости

Информационное моделирование зданий

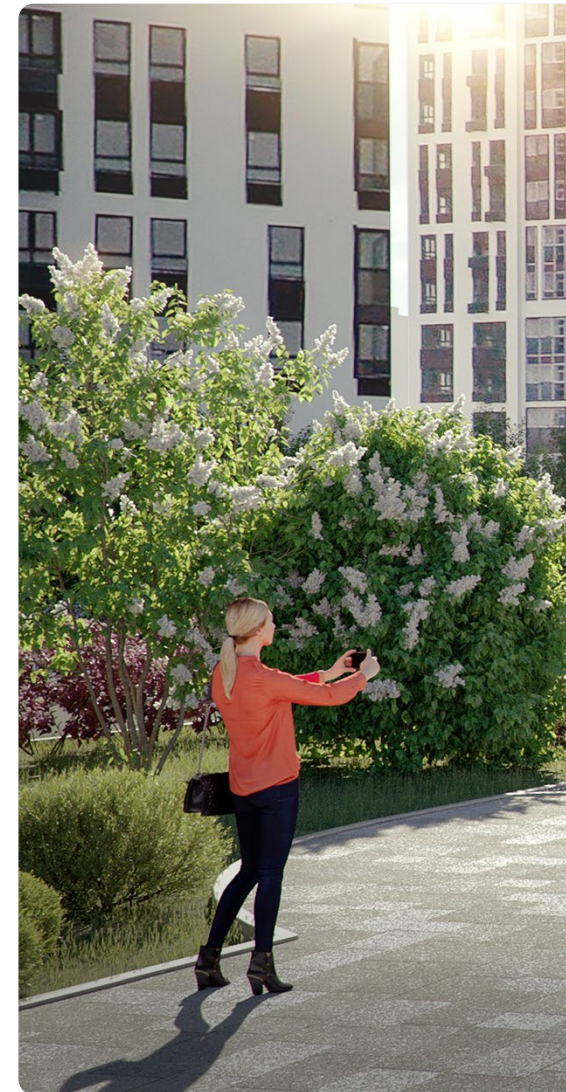
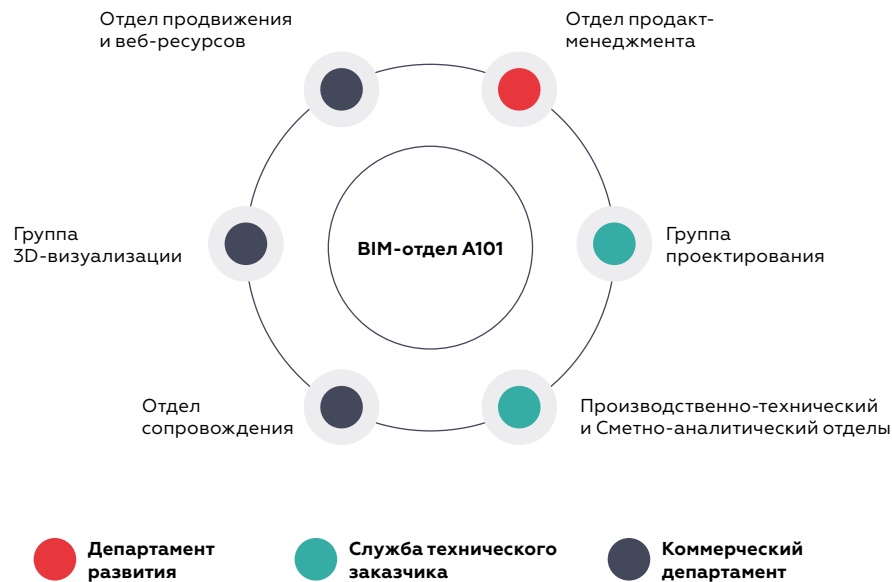
Информационное моделирование строительных объектов (BIM) — это создание полной цифровой модели объекта, будь то одно здание или жилой район. Такая 3D-модель содержит всю информацию по проекту в цифровом виде — от размеров элементов и стройматериалов до сроков и бюджета.

Совместная работа ответственных подразделений Компании с BIM-отделом в отчетном году была направлена как на решение внутренних задач, например упрощение подготовки

документации, так и на процессы, связанные с клиентским опытом и работой с подрядчиками.

Активное использование информационных моделей в отчетном году ускорило переход от оформления документации по проекту к старту работ подрядных организаций на строительной площадке. Это произошло в том числе благодаря тому, что Компания стандартизовала ведомости объемов работ и внедрила более точное деление объема кладки для упрощения расчетов.

Взаимодействие BIM-отдела с другими ИТ-подразделениями



Использование ИМ при подготовке к строительным работам на объектах

Технологическое решение	Результат
Стандартизация формы ВОР ¹ , получаемой в Excel	- Упрощено чтение данных специалистами ПТО - Прописаны итоговые требования к моделям
Автоматизация деления объема кладки и монолита по блокам, секциям, этажам	Появилась возможность уточнить себестоимость отдельных объемов без дополнительных затрат времени
Автоматизация формирования девятиграф-ной формы разделов ВИС ²	- Увеличена точность объемов - Упрощена проверка объемов
Автоматизация выгрузки таблиц УПК ³	Детализированы ВОР¹ конструктивных решений на стадии рабочей документации данных
Паспорт строительного объекта (ПСО) и договор долевого участия (ДДУ)	
Разработка технологии формирования альбома ПСО и планов для ДДУ на основе информационных моделей для проектирования внутри проектного института: - разработан регламент взаимодействия при передаче альбома ПСО и планов для ДДУ; - согласовано техническое задание (ТЗ) на разработку альбома ПСО и планов для ДДУ	- Минимизированы трудозатраты - Разработано оперативное внесение изменений в альбом паспортов строительных объектов - Достигнута идентичность данных из таблиц проектных деклараций и альбома ПСО, так как в основе лежит одна информационная модель
Среда общих данных (СОД)	
Pilot-BIM - Анализ систем СОД, доступных на рынке России, для внедрения в А101 в целях проверки и электронного согласования проектной документации и BIM-моделей - Опытная эксплуатация инициативной группой проектировщиков и оценка окупаемости системы Pilot-BIM - Тестирование системы Pilot-BIM на пилотном проекте — в планах	- Подобрана более стабильная, удобная и быстрая система СОД для проверки и согласования проектной документации вместо Vitro-CAD - Внедрен инструмент для проверки и согласования проектных решений на основе сводной BIM-модели в единой среде
Проекты в процессе реализации	
Создание калькулятора предпроектных ВИС	Позволит повысить точность расчета себестоимости объектов на основе данных объектов-аналогов
Автоматизация формирования смет на основе информационных моделей	Позволит ускорить и автоматизировать создание смет
Обновление структуры классификаторов (справочник работ, материалов, ресурсов, элементов информационных моделей)	Позволит сократить трудозатраты по обновлению и ведению справочников

¹ Ведомость объема работ.
² Внутренние инженерные системы.
³ Универсальные показатели качества.

Решения для внешних клиентов

BIM-технологии постепенно меняют клиентский опыт — благодаря им потенциальные покупатели видят детальную планировку будущего жилья. Это особенно важно, когда клиент выбирает квартиру на ранних этапах строительных работ, так как в этом случае еще невозможно оценить жилье в реальности. Признавая ценность позитивного клиентского опыта, ГК «А101» в отчетном году повысила оперативность и качество выгрузки данных из информационных моделей для использования в коммерческих целях на сайте Компании.

Еще одним направлением работы с информационными моделями в девелопменте стало создание метавселенных городов. В частности, А101 принимает участие в создании метавселенной Москвы.

➤

Метавселенная Москвы

Отдел информационного моделирования А101 участвует в формировании метавселенной Москвы — проекта Москомархитектуры. Это создание 3D-копии столицы, для которой городское ведомство запрашивает у девелоперов низкополигональную (упрощенную) модель построенных зданий. В настоящий момент это карта с силуэтами зданий, но с 2024 года требования к качеству моделей вырастут: Компания должна будет отправлять на проверку высокополигональные (сложные) модели, дающие более детальное представление о постройке. А101 начала готовиться к новому этапу заранее и в 2023 году запустила процесс подготовки геометрии моделей Revit для их передачи в Москомархитектуру уже по новым требованиям.

На текущем этапе метавселенную собирают в первую очередь для нужд архитекторов и проектировщиков, но в долгосрочной перспективе объемную копию города могут сделать общедоступной. В том числе благодаря подобным нововведениям у клиентов российских девелоперов появится возможность побывать в будущей квартире в 3D-пространстве. В этих случаях покупатели смогут не только заранее увидеть планировку и выбрать отделку в режиме реального времени, но и оценить вид из «окна» модели.

Информационные модели в клиентском сервисе

Технологическое решение	Результат
Материалы для сайта	
Создание регламента и ТЗ по выгрузке из BIM-модели планировок с меблировкой для сайтов	Синхронизированы планы на сайте с планами проектной документации, ПСО, ДДУ и другими
Метавселенная Москвы (архитектурно-градостроительные решения (АГР))	
- Подготовка упрощенных моделей для Москомархитектуры по ранее полученным свидетельствам АГР - Подготовка моделей для метавселенной Москвы по запросу и согласно требованиям Москомархитектуры	Направлены упрощенные модели по 17 объектам для Москомархитектуры
Проект в процессе реализации	
Технология подготовки геометрии моделей Revit для передачи в АГР по новым требованиям Москомархитектуры	



Мы как одна из крупнейших компаний на рынке строительства жилой и коммерческой недвижимости подходим целостно и глобально к развитию и созданию цифровых сервисов для наших клиентов. Мы не просто создаем новые сервисы, мы создаем новую практику на рынке жилья и в проптехе. И для нас важно, что мы являемся первопроходцами в очень многих направлениях. Это и просто, и сложно.

Мы давно задумывались о том, что нужно что-то сделать с публичной картой, потому что устали отдельно создавать модели домов, как это делают другие застройщики. Мы верим в идею, что люди будут искать квартиры именно на публичных картах, а не на сайтах застройщиков или отдельных спецпроектов. Кроме того, мы считаем, что у BIM-модели должно быть вторичное использование, про нее нельзя просто забыть и делать иммерсивную модель для продаж с нуля, как это делают абсолютно все. Так, совместно с 2ГИС мы первыми на рынке запустили проект реиспользования BIM-моделей для отделов продаж.

Татьяна Файнблит
Директор внедрения цифровых сервисов ГК «А101»

В результате ГК «А101» нашла партнера в лице компании 2ГИС, где учли желание девелопера повторно использовать BIM-модель, быстро выводить корпуса на карту для презентации и интегрировать наличие квартир с CRM-системой застройщика в эту модель. И хотя подобный подход пытались использовать многие девелоперы, новизна решения в том, что проекты становятся доступными на публичной карте большому количеству пользователей.

Решения для партнеров

A101 упростила использование своих информационных моделей сторонними специалистами, что позволило в отчетном году оптимизировать работу с подрядными организациями. Кроме того, совместно с группой проектировщиков Компания завершила импортозамещение оборудования — обновленные стройматериалы загрузили в информационные модели девелопера.

В мае 2023 года силами BIM-отдела создана база данных, куда специалисты помещают все обращения с запросом по техподдержке (консультации, запросы по дополнению библиотечных элементов и помощь в работе с BIM-проектом), а также заявки по сопровождению проектов жилья, социальных и коммерческих объектов.

559
среднее число обращений в техподдержку в месяц

Использование информационного моделирования (ИМ) в работе с подрядчиками

Технологическое решение	Результат
Стандарт информационного моделирования A101 Модернизация стандарта информационной модели: - исключены избыточные требования; - сокращен объем стандарта за счет вынесения инструкции и пояснения в базу знаний Confluence; - выполнена переконфигурация структуры стандарта; - конкретизированы требования по уровню проработки элементов на каждом этапе; - выделены ключевые события в проектно-исследовательских работах, обозначены требования по ним к BIM-модели; - конкретизированы требования к проверке BIM-моделей по каждому ключевому событию	- BIM-стандарт актуализирован и упрощен для сторонних специалистов - Снижена вероятность упущения сторонними специалистами важных требований - Обеспечена точность данных, выгружаемых для нужд каждого ключевого события Согласно отзывам подрядных организаций, BIM-стандарт A101 — один из самых подробных и проработанных на рынке
Технологические схемы - Формирование технологических схем по созданию информационных моделей и выпуску проектной документации и прочих данных - Подготовка описания блоков технологических схем с помощью инструкций в базе знаний Confluence	- Пошагово отображен процесс проектирования в информационных моделях с описанием всех необходимых инструментов - Установлена взаимосвязь с бизнес-процессами - Упрощено обучение новых проектировщиков и проектировщиков подрядных организаций
Альбом типовых технических решений (АТР) - Актуализация библиотеки элементов (регулярные работы) в информационных моделях согласно АТР - Переработка библиотеки систем отопления, вентиляции, водоснабжения и канализации - Дополнение базы данных по потребителям электромонтажного оборудования для объектов здравоохранения	- Сформирована информационная модель на основе готовых элементов согласно АТР - Замещена продукция производителей, ушедших с российского рынка - Упрощена разработка санузлов - Расширена линейка оборудования для объектов здравоохранения



Оптимизация внутренних процессов и улучшение цифровой инфраструктуры Компании

Сервисы на основе искусственного интеллекта и больших данных

Отчетный год стал прорывным по количеству проектов, связанных с внедрением искусственного интеллекта и больших языковых моделей в повседневную жизнь людей. В связи с этим Компания много внимания уделила разработке проектов, связанных с использованием больших языковых моделей.

Пилотные проекты с использованием LLM

Создание аналитической записки по проекту с использованием LLM

Автоматизация процесса повышает скорость и корректность подготовки аналитических документов. Это позволит сократить затраты примерно на 1 млн рублей в год

Автоматическая проверка нетиповых договоров с использованием LLM

Технология подсвечивает риски в договоре и предлагает более комфортные формулировки. Внедрение решения снизит когнитивную нагрузку на юристов и ускорит процесс проверки договоров

Проверка качества документов с помощью оптического распознавания символов (OCR) и компьютерного зрения

Внедрение автоматической проверки качества документов от поставщиков и подрядчиков. Система выявляет ошибки в заполнении полей (например, адресов). Это снижает нагрузку на сотрудников и ускоряет процесс согласования документов

A101 успешно применяет технологии анализа больших данных. В отчетном году специалисты Группы компаний «A101» сосредоточились на ее интеграции в повседневные стратегии взаимодействия с клиентами. В частности, началась

работа над корпоративным хранилищем данных (КХД), которое позволит аккумулировать и анализировать большие объемы полученной информации для более глубокого понимания потребностей и предпочтений клиентов Компании.

↑
Создание модели сегментации и рекомендательной системы для клиентов по объектам недвижимости

ИТ-специалисты A101 в 2023 году начали разрабатывать систему анализа предпочтений клиентов. Ее внедрение в бизнес-процесс позволит предлагать клиентам наиболее подходящие варианты недвижимости и, как ожидается, значительно повысит качество обслуживания и уровень удовлетворенности.

Завершение проектов запланировано на 2024 год, после тестового периода специалисты примут решение о внедрении технологий в повседневную практику.

Оптимизация внутренних процессов Компании

ИТ-директор Департамента информационных технологий и Директор по внедрению цифровых сервисов Коммерческого департамента определяют ведущие направления работы на год, ориентируясь на запросы от внутренних заказчиков — подразделений Группы компаний «A101», а также на развитие рынка цифровых решений в строительстве и недвижимости.

- В 2023 году такими направлениями стали:

 - продажи;
 - управление недвижимостью;
 - управляющая компания;
 - стратегическое планирование;
 - строительство;
 - проектирование;
 - юридические процессы;
- безопасность;
 - финансы;
 - управление персоналом.

Затем специалисты обозначают ряд бизнес-процессов, требующих внимания в краткосрочной перспективе.

Инициативы по направлению «Цифровизация», реализованные в 2023 году

Направление деятельности	Цель
Переход ДИТ ¹ на продуктовый подход	Повышение эффективности работы ДИТ
Развертывание корпоративного хранилища данных (КХД) по клиентским данным и продажам	Улучшение качества клиентских данных и аналитики продаж
Внедрение цифровой исполнительной документации	Снижение затрат на управление строительной документацией
Автоматизация работы склада	Оптимизация складских операций
Цифровизация строительного контроля и частичной приемки КС-2 ²	Повышение точности и прозрачности строительного контроля
Автоматизированный учет земельных участков	Улучшение учета и управления земельными участками
Оцифровка финансово-юридической схемы	Оптимизация финансово-юридических процессов
Оптимизация процессов согласования в ИТ-системах	Ускорение процесса согласований
Оповещение и передача рабочей документации через мессенджер «Телеграм»	Повышение оперативности передачи рабочей документации
Развитие среды общих данных для документооборота с проектировщиками	Упрощение документооборота с проектировщиками
Разработка большого количества отчетов BI ³	Увеличение количества и качества аналитических отчетов
Разработка ботов VK Teams по согласованиям, HR-сервисам, отчетам по строительству	Автоматизация процессов согласований и HR-сервисов

¹ Департамент информационных технологий.
² Форма акта о приеме выполненных работ в строительстве.
³ Система бизнес-аналитики. Системы такого рода автоматически собирают информацию из разных источников и дают возможность строить отчетность, быстро анализируя большие объемы данных.

Цифровые клиентские сервисы

A101 стремится к максимальной цифровизации клиентского пути, которая будет сопровождать покупателей от первого обращения в Компанию до покупки квартиры и проживания в новом районе.

Отчетный год для Компании стал одним из самых насыщенных по количеству нововведений в сфере цифровых клиентских сервисов.

Проекты по направлению «Цифровые клиентские сервисы»

Цифровые клиентские сервисы	
Цифровой клиентский путь покупателей жилой и коммерческой недвижимости	Повышение клиентоориентированности и увеличение проникновения клиентов в суперапп
Развитие цифровой платформы «A101 Бизнес»	Увеличение количества активных пользователей со стороны малого бизнеса, расположенного в районах A101
Замеры и прогнозирование пешеходного трафика для малого бизнеса	Увеличение количества проданных и сданных коммерческих помещений
Внедрение системы контроля качества обучения сотрудников офисов продаж с использованием ИИ	Увеличение качества обучения сотрудников отделов продаж
Цифровизация процессов обработки клиентских заявок в управляющей компании	Повышение скорости реагирования на обращения клиентов и повышение качества клиентского сервиса
Электронная регистрация договоров долевого участия	Увеличение качества клиентского пути и повышение скорости регистрации договоров
Цифровизация процесса ипотечного кредитования — «Цифровая ипотечная анкета»	Повышение комфорта клиентского пути и увеличение скорости одобрения ипотеки
Цифровизация соседских центров для обеспечения контроля посещения, платных услуг	Повышение удобства посещения и бронирования соседских центров
Цифровая программа лояльности для локальных бизнесов	Увеличение количества продаж у локальных предпринимателей

➤ Подробнее о цифровых клиентских сервисах Компании см. в разделе «Взаимодействие с клиентами».

Мобильное приложение A101

Мобильное приложение A101 представляет собой уникальный продукт для российского рынка недвижимости — это суперапп, то есть приложение, которое закрывает все потребности клиента на любом этапе его взаимодействия с девелопером. Пользовательский опыт за три года с момента релиза доказал, что решение Компании создать инструмент для объемного клиентского взаимодействия в формате мобильного приложения себя полностью оправдал.

68%
жителей районов A101 используют
мобильное приложение

37 тыс. активных
пользователей в месяц
(+5 тыс. к 2022 году)

Мобильное приложение A101 не набор разрозненных функций, а экосистема, помогающая клиенту без препятствий продвигаться по этапам взаимодействия с девелопером — от покупки жилья до жизни в новом районе.

Так, на этапе выбора квартиры клиент в приложении может посмотреть каталог, выбрать и забронировать понравившийся вариант. После регистрации ДДУ набор сервисов для покупателя автоматически меняется. С этого момента

через приложение можно заказать нужные документы, следить за ходом строительства, знакомиться с актуальными новостями. Затем, после получения ключей, житель видит сервисы, связанные с коммунальными услугами, общением с управляющей компанией, информацией о праздниках и других мероприятиях района. В частности, клиенты могут бронировать мероприятия в афише событий, просматривать вакансии локальных бизнесов, смотреть карты прогулочных маршрутов. CRM-система по учету заявок, контроля оплат, выполнения работ позволяет полностью оцифровать

все взаимоотношения управляющей компании и застройщика. Таким образом, приложение становится единым центром сбора информации, куда клиент может обратиться в любой ситуации.

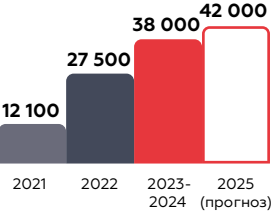
Мобильное приложение A101 предназначено для широкого круга пользователей, таких как:

- потенциальные покупатели;
- клиенты, совершившие сделку;
- жители районов;
- собственники и арендаторы коммерческих помещений.

Приложение состоит из двух частей:

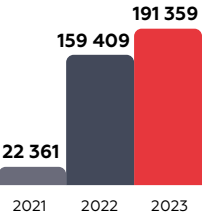
Витрина	Личный кабинет
Шаг 1. Выбор квартиры: • возможность ознакомиться с планировками квартир; • просмотр информации о стадии строительства; • запрос на просмотр квартиры и запись на консультацию в офисе застройщика; • чат с консультантами и менеджерами; • отслеживание сделки. Шаг 2. Оформление сделки и получение ключей: • просмотр текущего статуса строительства; • получение информации о взносах и платежах; • просмотр документов и актов; • запрос на консультацию специалиста от застройщика; • запись на приемку объекта.	Функционал для жителей районов от A101: • афиша мероприятий и новостей района; • новости и события локальных бизнесов; • оплата счетов за ЖКУ без комиссии; • возможность отправки заявок в управляющую компанию; • маркетплейс услуг с проверенными подрядчиками (сантехник, электрик, отделочные работы и т. д.); • клуб привилегий A101.GIFT; • доска объявлений об услугах, товарах, недвижимости; • карты с маршрутами (пешеходными, спортивными, безбарьерными, для прогулок с собакой и др).

Всего клиентов в приложении, получивших ключи, человек



Частота повседневных обращений клиентов к мобильному приложению за последние три года выросла примерно в 8,5 раза.

Динамика обращений клиентов, поступивших в мобильное приложение, шт.



Обновления функционала приложения в 2023 году

Мобильное приложение A101 — инструмент, развивающийся вместе с Компанией и гибко реагирующий на запросы пользователей, обеспечивая их повседневный комфорт.

Ключевые изменения в мобильном приложении A101 за год

Обновление	Результат
Витрина	
Интеграция данных о ходе строительства напрямую с сайта Компании	Достигнута идентичность данных о ходе строительства в мобильном приложении и на сайте Компании. Добавлен просмотр прогресса строительства в процентном соотношении
Интеграция баннеров в приложение	Появился новый канал продвижения для акций и сервисов
Обновление географии проектов	Стали доступны проекты Ленинградской области
Упрощение регистрации пользователей	Реализован выбор роли — «Собственник» или «Иное лицо»
Интеграция офисов заселения	Стал доступен выбор ближайшего офиса заселения с описанием проезда при записи на приемку помещения
Расширение доступных типов сделок	Добавлены варианты сделок «По переуступке», «ДПК» и «Без опциона»
Интеграция «Яндекс Карт» в каталоге проектов	Выросли точность данных при просмотре территории России и скорость обновления информации (по сравнению с Google Map)
Внедрение услуги «Обратный звонок»	Появилась возможность указать предпочитаемый номер телефона для звонка из отдела продаж
Добавление услуги «Приемка»	Реализована онлайн-запись на передачу объектов

6

обновлений приложения реализованы в 2023 году

97

новых опций и доработок реализованы в 2023 году

Обновление	Результат
Личный кабинет	
Обновление главной страницы приложения	Интегрирована лента виджетов для увеличения доходов от отдельных услуг и мероприятий
Интеграция системы «Умный дом»	Добавлена возможность открывать шлагбаумы, калитки, просматривать камеры через приложение
Интеграция статуса сторонних платежей	Стали видны статусы платежей за ЖКУ даже при оплате в сторонних сервисах
Возможность заказать пропуск в приложении	Появилась возможность заказать пропуск на автомобиль/человека с указанным сроком действия
Функционал «История показаний счетчиков» и новые инструкции по передаче показаний	• Интегрированы расчет среднего значения и отправка уведомления в случае аномальных показателей, переданных клиентом • Добавлены иллюстрированные инструкции по передаче показаний
Оплата одной кнопкой всех счетов из разных категорий	Появилась возможность оплатить счета из разных категорий одним касанием
Афиша мероприятий	
Доступ к афише расширен	Афиша мероприятий стала доступна для всех пользователей мобильного приложения
Оценка мероприятия после его завершения	Добавлена возможность оценить мероприятие и оставить комментарий
Внедрение роли «Гость» в функционал	Появилась возможность регистрировать на мероприятия людей из своего окружения без доступа к приложению — друзей, родственников
Улучшение коммуникации до покупки билета	Внедрена возможность задать вопрос по интересующему мероприятию без бронирования на него места

ГК «А101» проводит ежегодные опросы удовлетворенности клиентов работой мобильного приложения. Их результаты, а также комментарии пользователей Компания затем учитывает в работе над обновлениями.

Опросы, проведенные в 2023 году, показали, что в большинстве случаев пользователи положительно оценивают работу приложения.

Опросы пользователей, человек

Вам нравятся дизайн и функционал приложения?

✓ Да, но есть что улучшить

502

✓ Да, отлично

454

✓ Нет

73

Вас устраивает функционал приложения?

✓ Да

791

✓ Нет

150

✓ Не хватает функций (укажу в комментарии)

88



Мобильное приложение A101 признано лучшим на рынке недвижимости России

Эксперты отраслевого агентства Proptech Media Consulting признали суперапп A101 — совместную разработку Группы компаний «А101» и компании «Домилэнд» — лучшим мобильным приложением рынка недвижимости. В рейтинге также представлены 25 приложений от топ-20 девелоперов страны.

Для определения лучшего сервиса в Proptech Media Consulting описали пять этапов пользовательского пути и определили 121 критерий оценки. Итоговый рейтинг строился на пяти основных категориях: «Выбор и коммуникация», «Покупка», «УК и комьюнити», «Сервисы» и «Умный дом». Финальный балл складывался из оценок экспертов и активных пользователей.

Приложение A101 набрало 97% баллов и заняло первое место в рейтинге.

➤ Подробнее о клиентских цифровых сервисах Компании см. в разделе «Взаимодействие с клиентами».

Планы на 2024 год и среднесрочную перспективу

Планы по развитию цифровых клиентских сервисов

В 2024 году Компания продолжит улучшать цифровые клиентские сервисы, в том числе для следующих категорий клиентов:

- дети;
- бизнес-клиенты;
- жители районов.

В планах также вовлекать жителей и бизнес-клиентов в голосования по социальным вопросам, интегрировать в цифровые

сервисы зеленую повестку, например карты территории с точками сбора и утилизации отходов, спортивными площадками и другими важными объектами.

Продолжится работа и по цифровизации мероприятий, таких как субботники и иные социальные инициативы, в том числе для начисления их участникам баллов и подарков в программе лояльности.



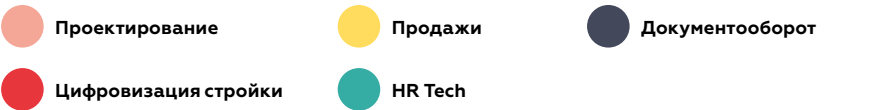
ИИ в продажах

«A101 Бизнес»

Продажи

Приложение

A101 продолжит реализацию ряда проектов, начатых в 2023 году, а также перейдет к реализации следующих технологических инициатив:



Планы BIM-направления

Общие технологии: • провести анализ и поиск решений применения информационных моделей на строительной площадке; • автоматизировать выдачу заданий на отверстия и их размещение в файлах архитектурных и конструктивных работ; • автоматизировать заполнение координат СМР (принадлежность элемента корпусу, секции, пристройке, этажу).	Автоматизация проверок: • разработать ПО для автоматизированной проверки BIM-моделей на соответствие BIM-стандарту, которое будет регулярно обрабатывать модели по всем проектам и формировать отчет; • разработать аналогичный функционал для самостоятельной проверки BIM-моделей исполнителем.	Обучение: • разработать и провести обучение по курсам BIM-проектирования; • записать видеопроцедуры по всем технологиям BIM-проектирования.	Среда общих данных (СОД): • провести пробные работы в Pilot-BIM и внедрить ПО для организации единой среды в Компании для проверок, обсуждения и согласования проектных решений на основе сводной BIM-модели, а также проверок, сверок и согласования проектной документации.
--	--	--	--

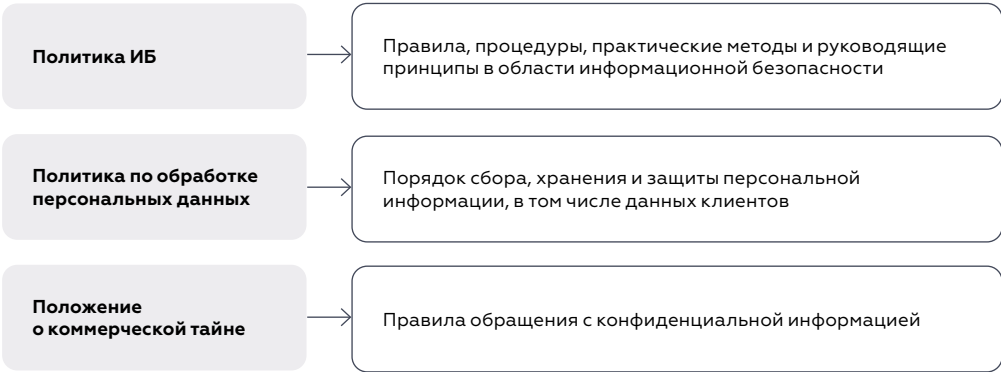
Информационная безопасность

GRI 3-3, GRI 418-1

Группа компаний «A101» строго соблюдает требования российского законодательства и ответственно подходит к обеспечению информационной безопасности (ИБ) в повседневной деятельности.

Для защиты данных клиентов и Компании в A101 реализован комплексный подход к обеспечению информационной безопасности по модели ZTSM (zero trust security model¹).

Регулирование вопросов ИБ в Группе компаний «A101»



¹ Концепция «нулевого доверия» подразумевает, что каждый участник системы – пользователь, устройство или приложение – рассматривается как потенциально небезопасный. Следовательно, все действия должны быть подтверждены и проверены, перед тем как предоставлять доступ к данным или ресурсам системы.

Взаимодействие с клиентами

Ключевые показатели за 2023 год

90%
достиг индекс лояльности клиентов

x9 раз
снизилось количество жалоб клиентов на задержку ключей

Основные события в 2023 году

- Телеграм-канал A101 стал первым в топ-10 каналов девелоперов по индексу цитируемости и вторым по проценту вовлеченности подписчиков
- Мобильное приложение A101 признано лучшим на рынке недвижимости России

Существенные темы

Клиентоориентированность и удовлетворенность клиентов

Глобальные цели ООН в области устойчивого развития

11 УСТОЙЧИВЫЕ ГОРОДА И НАСЕЛЕННЫЕ ПУНКТЫ

Экосистема сервисов и продуктов A101

GRI 3-3

В своей деятельности Группа компаний «A101» ставит во главу угла высокое качество жизни своих клиентов, их комфорт и благополучие. Компания формирует портфель жилой и коммерческой недвижимости и развивает дополнительные сервисы и услуги, опираясь на принцип человекоцентричности.

A101 предлагает не просто отдельные помещения для жизни или бизнеса, а экосистему возможностей: продуманную развитую инфраструктуру, организованный досуг, качественное образование для детей, удобство транспортных развязок и другое.

Компания создает на территории своих районов среду для полноценной жизни, обеспечивая легкий доступ к бытовым, социальным и культурным объектам, необходимым для удовлетворения повседневных потребностей. Этому способствуют:

- комплексный подход к развитию территорий;
- долгосрочная ответственность девелопера перед клиентами.

➤ Подробнее см. в разделе «О Группе компаний «A101»

Экосистема продуктов и сервисов

- Дома стандарт-, комфорт- и бизнес-класса
- Ипотечные программы, в том числе от Компании
- Гарантия застройщика
- Коммерческая недвижимость

➤ Подробнее см. в разделе «Проекты Группы компаний «A101»

- Специально разработанный подход к досугу и образованию (команда «A101 Лёрнити», собственные образовательные пространства)
- Развитие добрососедства
- Развитие связей между жителями и локальными бизнесами
- Социальная поддержка школ и дошкольных образовательных учреждений

➤ Подробнее см. в разделе «Вклад в развитие местных сообществ»

Недвижимость

Повседневный комфорт

Человеко-центричность

Инфраструктура

Цифровые сервисы

- Комплексное развитие территорий: образовательные, досуговые, бизнес-пространства
- Инфраструктура, рассчитанная на любые социальные и возрастные группы с разным уровнем дохода
- Долгосрочная ответственность девелопера за развитие локации

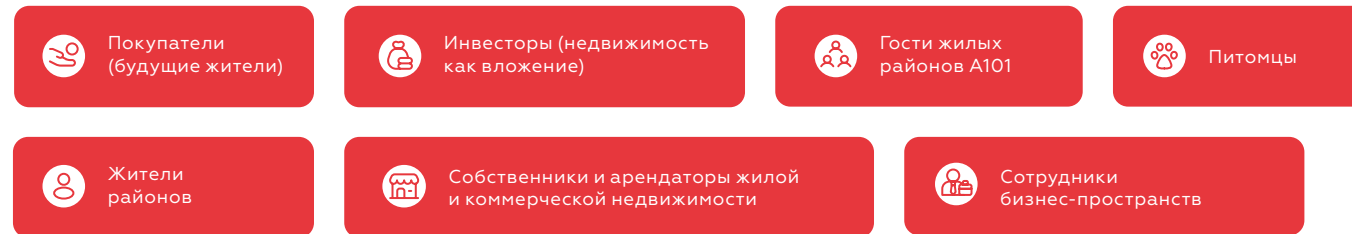
➤ Подробнее см. в разделах «О Группе компаний «A101», «Комплексное развитие территорий»

- Мобильное приложение A101
- Телеграм-канал A101
- Группа VK
- Сайт Компании
- Интерактивная карта коммерческого трафика
- Сервис электронной регистрации сделки
- Цифровая ипотека
- Электронная отправка писем
- Предварительное одобрение франшиз на строящиеся объекты коммерческой инфраструктуры
- Программа лояльности A101

➤ Подробнее см. в разделе «Цифровизация и информационная безопасность»

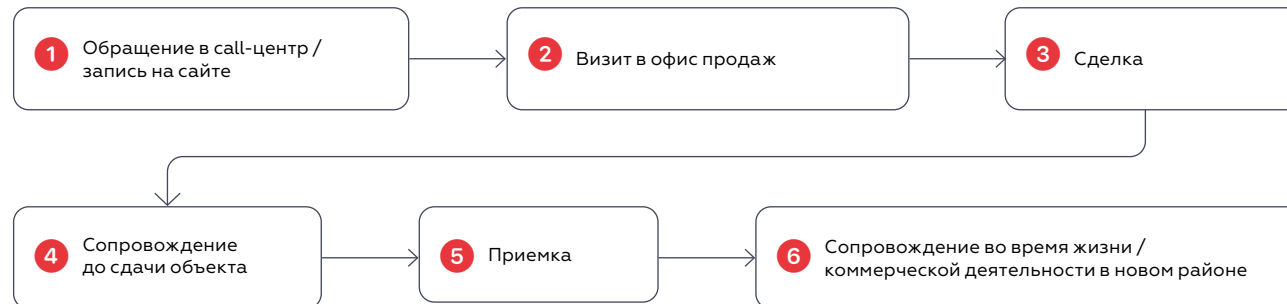
В широком смысле клиент A101 — каждый человек или даже его питомец, взаимодействующий с пространствами девелопера.

Клиенты A101



Этапы взаимодействия клиента и Компании

A101 заботится о клиентах на всем пути взаимодействия: от первого обращения до сопровождения в новом районе.



A101 позиционирует себя как инновационного девелопера и оператора экосистемы, в центре которой находятся люди с их повседневными потребностями. Это не просто строительная компания, а создатель полноценной городской среды с развитой коммерческой и социальной инфраструктурой, которая предлагает широкий спектр дополнительных сервисов, решающих основные жизненные потребности. Например, благодаря платформе «A101 Бизнес» территории A101 обеспечены 95 категориями бизнесов, которые планируются задолго до заселения жителей в локацию. Позиционирование бренда основано на концепции «Mission. Vision. Goal», где главная цель — рост стоимости активов участников экосистемы (Компании, бизнес-партнеров, собственников жилья), а также увеличение инвестиционной привлекательности территорий.

Анна Боим

Коммерческий директор ГК «A101»

В обеспечение качества продуктов и сервиса вовлечены все подразделения Группы компаний «A101».

На всех этапах строительства Компания строго выполняет требования законодательства, а при взаимодействии с клиентами сотрудники руководствуются рядом внутренних регламентов (в том числе Регламентом продаж, Регламентом постпродажного сервиса, Регламентом заселения, Регламентом гарантийного обслуживания, Системой сквозного контроля качества взаимодействия с клиентом от лида до гарантийного обслуживания).



Жилая недвижимость

Ключевые характеристики проектов A101



Качественное жилье

Использование современных архитектурных решений и технологий



Лучшие социальные объекты

Школы, детские сады, спортивные объекты и торговые центры



Внимание к человеку

Создание добрососедской атмосферы и условий для комфортного проживания



Экологичность

Сохранение природного ландшафта и внедрение экологических решений



Развитая инфраструктура

Все необходимое в локации, включая бизнес-среду и транспортные сети



Технологичность и цифровизация

Умные дома и инфраструктура, цифровые платформы и карты районов для удобства жителей

Портрет жителя района A101

Клиент для нас не обезличенный «покупатель» и «потребитель», а живой человек со своими предпочтениями и ценностями, которые Компания обязательно учитывает при разработке своих проектов. Для того чтобы выявить потребности потенциальных жителей и их мотивы при покупке, девелопер регулярно проводит опросы реальных и потенциальных клиентов. A101 учитывает семейное положение клиента, особенности поколения, уровень дохода, предпочитаемые формы досуга и другие факторы.

Все проекты A101 создаются людьми для людей, а «портреты» наших клиентов помогают более полно удовлетворять их запросы.

(SASB IF-HB-410b.1)

При выборе жилой недвижимости чаще всего клиенты обращают особое внимание на следующие параметры:

- транспортная доступность;
- безопасность;
- качество материалов, использованных при строительстве и отделке;
- благоустройство двора с учетом возрастных групп жителей;
- инфраструктура (наличие детских садов и школ, паркингов, объектов соцкультбыта).

Человекоцентричный подход воплощается и в том, что специалисты Компании рассчитывают количество мест на парковках, в детских садах и школах, планируют площади и составляют планировки новых квартир, определяют будущую инфраструктуру локации, основываясь не только на ГОСТах и СНИПах, но и учитывая

современные представления о комфорте. A101 возводит жилые районы стандарт-, комфорт- и бизнес-класса, но независимо от класса Компания закрывает все повседневные потребности клиентов:

- «город в районе»: развитая инфраструктура, благодаря которой клиент чувствует себя жителем полноценного города, возведенного с учетом всех его потребностей;
- наличие образовательной, социальной, спортивной среды;
- наличие площадок для досуга жителей разных возрастов;
- возможность выбора квартир с уникальными планировками и вариантами отделки;
- жизнь в благополучной социокультурной обстановке;
- наличие коммерческой инфраструктуры внутри жилого района;
- сдача объектов в срок.

(SASB IF-HB-410b.3)

На конец отчетного периода A101 построила всего около 3 млн м², при этом в 2023 году в процессе стройки было 2 млн м², а введено в эксплуатацию — 275 тыс. м².

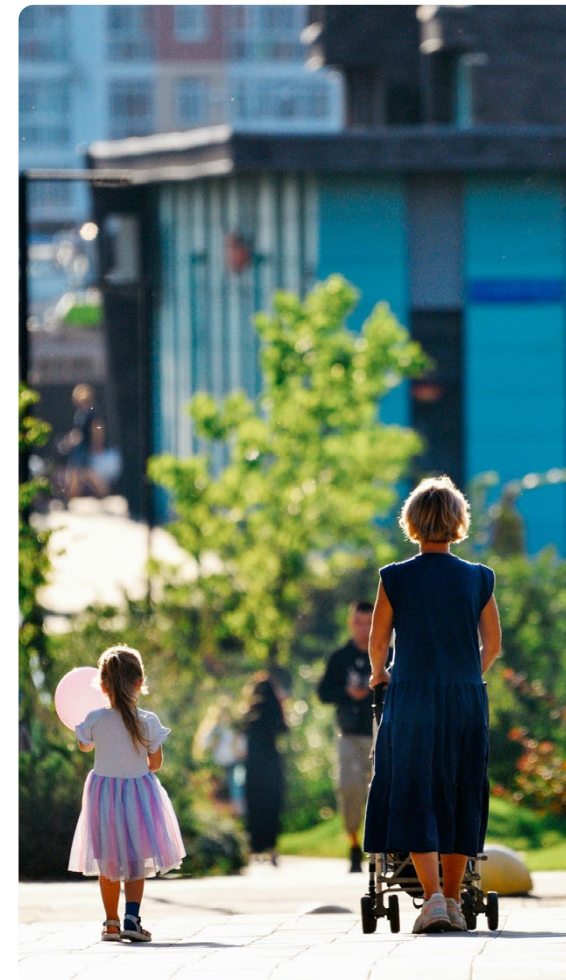
Средняя плотность застройки — от 25 до 40 ГНС, средняя площадь — 26 м² жилья на человека.

(SASB IF-HB-410b.2)

При этом на новых участках за пределами существующей городской застройки было построено 100% м².

➤ Подробнее о проектах A101 см. в разделе «Проекты Группы компаний «A101».

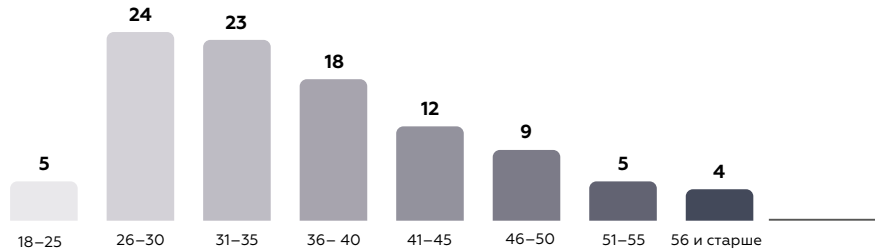
Клиент A101 осознанно подходит к покупке будущего жилья и выбирает лучшее для себя и близких.



Возраст

Как показали опросы, чаще всего квартиры A101 покупают люди 26–35 лет — возраст, когда строят карьеру, создают семью, уделяют время увлечениям и ведут активную жизнь.

Возрастные группы жителей районов A101, %



Пол

Среди нынешних клиентов Компании женщин на 8% больше, чем мужчин. A101, как социально ответственный девелопер, ценит доверие клиенток и стремится обеспечить для них безопасность и комфорт.

Семейное положение

В ближайшие годы многие из опрошенных клиентов, не состоящих в браке, планируют завести семью. Так население районов в среднесрочной перспективе вырастет еще на треть. Этот факт девелопер учитывает при проектировании инфраструктуры районов, школ, детских садов и общественных пространств.

Кроме того, почти четверть нынешних клиентов уже воспитывает детей до 18 лет. Это создает дополнительные критерии выбора при покупке жилья:

- безопасность двора и района;
- удобная и доступная среда жилого района;
- достаточное количество школ и детских садов;
- качество образования в школах, работа с опытными педагогами;
- позитивное социальное окружение, подающее достойный пример.

49%

клиентов Компании состоят в браке

33%

холосты / не замужем

Присутствие в домашнем районе

Миссия A101 — «Мы строим города, в которых хочется жить!» — определяет подход к проектированию жилых районов как территорий, где люди могут проводить все свое время.

45%

жителей не покидают свой район в течение дня, так как работают дистанционно или в бизнес-пространствах A101

Компания учитывает потребности этой категории клиентов: в районах «Испанские кварталы» и «Скандинавия» организованы зоны лайфворкинга. Это городские здания, в которых наряду с квартирами оборудованы полноценные площадки для работы.

➤ Подробнее см. в разделе «Комплексное развитие территории».



Ценности клиентов Компании

Ценность	Раскрытие ценности	Возможности для реализации ценности в жилом районе от A101
 Транспортная доступность	Активный образ жизни, обилие социальных связей, необходимость в поездках по рабочим задачам формируют запрос на удобство и скорость перемещений	Все районы A101 расположены неподалеку от метро / крупных транспортных развязок
 Развитая инфраструктура	Потребность в разнообразных коммерческих и досуговых сервисах внутри района	Концепция 15-минутного города полностью закрывает потребности жителей в инфраструктурных объектах: клиенты получают развитую инфраструктуру района в первый год проживания в новом жилом районе
 Безопасная, наполненная и доступная среда для детей	Для клиентов с детьми особую роль играет наличие школ, детских садов, игровых площадок, мест для досуга. Основное требование к объектам — их безопасность	Специалисты A101 проектируют уникальные школы и детские сады, опираясь на международный опыт Большое количество детских площадок, закрытые дворы, видеонаблюдение, развитие добрососедства — основные элементы проектов для клиентов с детьми
 Жизнь в благополучном районе	Сочетание природных ландшафтов и городского удобства, эстетическое наслаждение местом, где проводишь большую часть времени, возможности для отдыха и саморазвития	Жилые районы A101 находятся в благоприятных экологических зонах рядом с лесными массивами. В районах работают досуговые и образовательные центры для жителей всех возрастов

Социальная среда районов A101

Группа компаний «A101» при помощи команды «A101 Лёрнити» устанавливает позитивные связи между жителями районов и создает безопасную и мотивирующую атмосферу.

➤ Подробнее см. в разделе «Вклад в развитие местных сообществ».



Коммерческая недвижимость

(SASB IF-HB-410b.1)

Наличие разнообразной коммерческой недвижимости — существенное конкурентное преимущество для жилых районов. Объекты инфраструктуры способствуют формированию определенного имиджа территории. Кроме того, они являются обособленным инвестиционным продуктом. В жилых районах A101 коммерческой недвижимостью в среднем занято не менее 10% площади, что позволяет обеспечивать инфраструктурой примыкающие районы и жителей домов новых очередей.

Форматы коммерческой недвижимости A101

Бизнес-центры

Бизнес-комплексы:

в 2024 году завершится первая очередь строительства БК «Прокшино» на 3,5 тыс. рабочих мест. По проекту возведут еще четыре башни

Спортивно-событийный кластер

Фуд-холлы

Торговые центры

Street retail:

первые этажи всех жилых домов оборудованы под коммерческие и социальные цели

Light industrial:

небольшие складские помещения, в первую очередь для нужд сектора МСП. Могут использоваться как бизнес-хабы, объединяя легкое производство, шоу-рум и склад

Склады

Спортивные объекты

(SASB IF-HB-410b.3)

200

 тыс. м²

коммерческих помещений за последние 10 лет в жилых районах A101 было введено в эксплуатацию, в том числе в 2023 году 25 тыс. м²

(SASB IF-HB-410b.2)

При этом на новых участках за пределами существующей городской застройки было построено 100% м².

Коммерческую недвижимость A101 можно приобрести или взять в аренду следующими способами:

- программа «Ипотека на офис», которую можно оформить в A101;
- аренда у Компании — возможность оценить трафик и окупаемость, принять решение о покупке или аренде помещения;
- аренда у Компании с выкупом — стоимость объекта зафиксирована, выплата происходит частями;
- аренда у собственника — A101 выступает представителем собственника, предоставляя услуги брокериджа, обеспечивая полный цикл сделки по аренде — от показа до заключения договора и оказания мер поддержки арендатору.



Ипотека на офисы

ГК «A101» запускает первую на российском рынке ипотечную программу для компаний и предпринимателей. Ее можно оформить при покупке офисных помещений в строящихся объектах, в частности в бизнес-квартале «Прокшино». Раньше у покупателей коммерческой недвижимости было два варианта: покупка за наличные или с помощью нецелевого кредита с высокими ставками.

Максимальная сумма кредита в случае оформления офиса в ипотеку у девелопера составит 150 млн рублей на срок до 10 лет. Процентная ставка — от 10,5% годовых. Заемщиками могут стать российские компании или предприниматели с хорошей кредитной историей. При сумме кредита до 20 млн рублей обеспечение не требуется.

Девелопер успешно развивает свои территории, благодаря чему коммерческая недвижимость становится все более ценным активом, а доходность аренды гарантированно растет.

➤ Подробнее см. в подразделе «Проекты Группы компаний «A101» раздела «О Группе компаний «A101».

“

Вытяжки, зоны разгрузки, высокие потолки, витрины из конкурентных преимуществ превратились в обязательные требования к качественному продукту. Очень скоро в технических характеристиках коммерческой недвижимости соревноваться станет невозможно. Основным конкурентным преимуществом любой локации станет то, как девелопер управляет территорией, каких он привлекает якорных операторов, создает уникальные точки притяжения, насколько широк будет набор доступных в локации активностей. Эти факторы будут делать локацию привлекательнее, стимулировать жителей проводить в ней больше времени, а бизнесу помогут привлекать новых клиентов и увеличивать посещаемость территории.

Оксана Моисеева

Заместитель коммерческого директора по коммерческой недвижимости ГК «A101»

Бизнес-сообщества

Многофункциональные пространства, которые создает A101, привлекают людей как в новых районах, так и в построенных ранее. Близость жилой зоны формирует спрос на объекты офисного, торгового и культурно-образовательного назначения: творческие студии, мастерские, ИТ-полигоны и коворкинги, а также спортивно-развлекательные объекты семейного формата.

Коммерческие клиенты получают консультационную, маркетинговую и проектную поддержку. Компания решает следующие задачи:

- проводит консультации предпринимателей;
- подбирает арендаторов;
- выступает как партнер по франшизам: готовит сделку, помещение, помогает подобрать франшизу;
- бесплатно продвигает продукты бизнес-партнеров на своих ресурсах.

Экосистема услуг для бизнес-клиентов Компании включает:

- бизнес-сообщества локальных предпринимателей;
- цифровые сервисы для продвижения бизнеса среди клиентов и жителей территории A101, а также для заказа работ и услуг по развитию своего бизнеса.

Платформа «A101 Бизнес»

Цифровая платформа «A101 Бизнес» представляет собой экосистему взаимосвязанных инструментов. В 2020 году она признана «Лучшим социальным проектом России» в категории «Поддержка малого и среднего бизнеса».

Главные задачи решения — содействие развитию малого и среднего бизнеса, повышение качества и разнообразия инфраструктуры районов A101.

Бизнес-кафе от A101

Офлайн-проект направлен на формирование единой экосистемы бизнесов и сервисов на территориях ГК «A101», поддержку микро-, малого и среднего бизнеса, улучшение взаимодействия между предпринимателями и застройщиком, повышение компетенций предпринимателей.

Регулярное неформальное общение дает возможность предпринимателям расширять круг контактов, сотрудничать, делиться опытом. В качестве экспертов и спикеров на встречи приглашают глав подразделений Коммерческого и других департаментов Компании, сотрудников и руководство управляющей компании, экспертов из дружественных организаций.

Инструменты для развития локального бизнеса

Инструменты мобильного приложения, программы лояльности и интерактивной карты коммерческого трафика позволяют предпринимателям рассказать о своем бизнесе так, чтобы на него обратило внимание как можно больше жителей и клиентов A101.

➔ Подробнее о мобильном приложении и программе лояльности см. в подразделе «Цифровые клиентские сервисы».

Интерактивная карта трафика

Развернутая бизнес-карта жилых районов ГК «A101», которую можно найти на официальном сайте Компании, помогает решать многие задачи бизнеса дистанционно.

Карта показывает, какие бизнесы уже открыты и действуют или готовятся к открытию, какие помещения свободны для продажи или аренды, а также позволяет оценить их характеристики. Благодаря этому онлайн-инструменту предприниматели могут детально изучить расположение проектов A101, автодороги, станции метро, проанализировать конкурентное окружение помещения и найти наиболее подходящую и доходную бизнес-нишу, проанализировать фактический и прогнозный трафик внутри локации.

Клиентские сервисы

Помощь с оформлением ипотеки

Виды ипотечных программ для клиентов A101 в 2023 году:

- «Ипотека для всех»;
- «Семейная ипотека»;
- «Ипотека для ИТ-специалистов»;
- «Военная ипотека».

Помощь с выбором и оформлением ипотечного кредита, в том числе по льготным программам, дает возможность купить жилье клиентам с разными финансовыми ресурсами.

200–250
тыс. руб.

средний доход семьи, живущей
в квартире жилого района A101¹

Клиенты могут воспользоваться калькулятором ипотеки на сайте Компании. Там же можно заказать звонок от специалиста A101 по подбору финансовых инструментов. На протяжении всего цикла оформления ипотечного кредита клиента сопровождает личный менеджер по ипотеке.

Цифровые клиентские сервисы

Компания заинтересована в том, чтобы все процессы проходили быстро и беспрепятственно. Для этого A101 активно внедряет цифровые клиентские сервисы еще с момента выбора объекта недвижимости для покупки/аренды. Они позволяют свести к минимуму усилия, которые прилагает клиент для выбора и покупки квартиры.

Группа компаний «A101» одна из первых на рынке оцифровала максимальное число этапов клиентского пути — с момента бронирования подходящей недвижимости, заключения кредитного договора и подписания документов электронно-цифровой подписью до их регистрации в ЕГРН. В 2017 году Компания полностью перешла на электронные сделки, а к 2023 году их доля достигла 99%. Электронные сделки позволяют оформить покупку без визита в офис.

После переезда в районы A101 жители с помощью мобильного приложения могут решать любые бытовые вопросы через маркетплейс услуг, следить за афишей событий и записываться на мероприятия, обращаться в управляющую компанию, участвовать в розыгрышах и многое другое.

¹ По данным Росстата взят прирост дохода от 2018–2022 годов к 2023 году. Затем прирост наложен на доход каждого респондента, который он отметил в момент посещения офиса продаж (в год обращения в A101).

Цифровая ипотека

Цифровизация процесса получения ипотечного займа дает возможность покупателю самостоятельно заполнить анкету, прикрепить документы, проверить данные. На специальной платформе покупателю удобно выбрать подходящее предложение банков.

98%

доля положительных решений по ипотечному кредиту у клиентов девелопера, подавших заявление через цифровую платформу A101

Клуб привилегий A101.GIFT

Клуб привилегий A101.GIFT дает возможность всем жителям районов A101 получать уникальные предложения и скидки от партнеров. Чтобы стать его участником, необходимо выполнить следующие действия:

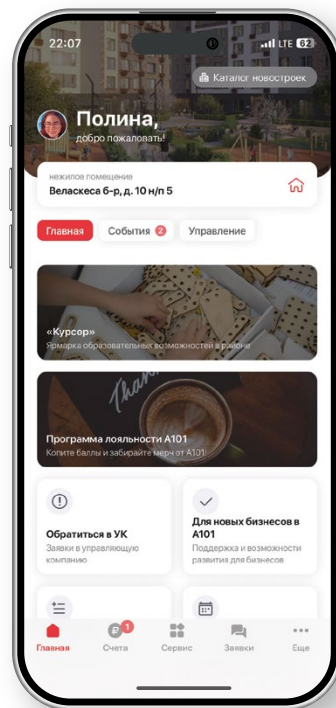
- зарегистрироваться в программе — на [сайте](#) или в мобильном приложении;
- получить виртуальную карту;
- предъявлять партнерам программы карту, чтобы получать скидки и подарки.

У клуба привилегий также есть [телеграм-канал](#), где публикуются промокоды, сертификаты, мероприятия районов и информация о конкурсах.

Клуб привилегий A101.GIFT для бизнес-клиентов

Позволяет продвигать свои товары и услуги на ресурсах Группы компаний «A101»: анонсировать открытие бизнеса, размещать информацию о специальных предложениях и акциях, становиться партнером районных праздников и фестивалей.

Присоединиться к программе лояльности может любой розничный бизнес, для этого нужно заполнить заявку на [сайте A101.GIFT](#).



Мобильное приложение A101

41 тыс.

активных пользователей в месяц

4,65

средняя оценка приложения в сторгах

68%

жителей районов используют мобильное приложение

>1,5 млн руб.

среднемесячный объем поступлений

13 тыс.+

количество платных заявок от пользователей в месяц

~3 тыс. руб.

средний чек покупки в мобильном приложении



Конкурентное преимущество мобильного приложения A101 состоит в его универсальности для всех категорий клиентов. Покупатель может использовать его на протяжении всего клиентского пути: от идеи приобрести квартиру до жизни в новом районе. При бронировании выбранной недвижимости в приложении клиент получает доступ в личный кабинет, где можно ознакомиться со всеми шагами будущей сделки. Прозрачность процесса снижает опасения клиента и пошагово ведет его к оформлению документов.

В отчетном году для этапа «Сделка» в мобильном приложении реализовано 47 улучшений, в том числе:

- приложение синхронизировано с Росреестром: документы приходят сразу в личный кабинет покупателя;
- клиенты получили возможность просматривать фотографии строящегося дома в приложении и уточнять детали у специалистов через специальную форму;
- добавлен полезный функционал: теперь клиенты Компании могут решить вопросы, связанные с изменением персональных данных, собственника, переуступкой или улучшением жилищных условий в мобильном приложении.

Личный кабинет покупателя:

- информация по сопровождению и заселению;
- обращения по гарантии;
- афиша мероприятий, новости и события A101;
- маркетплейс услуг с проверенными подрядчиками;
- вакансии малых бизнесов;
- помощь в развитии бизнеса.

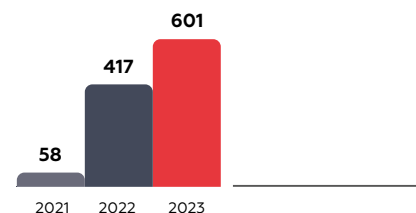
Еще один важный шаг на клиентском пути — интеграция после заселения. В этом процессе новым жителям районов также помогает мобильное приложение.

Личный кабинет жителя:

- афиша мероприятий и новости района;
- новости и события локальных бизнесов;
- оплата счетов за ЖКУ;
- заявки в УК;
- вакансии малых бизнесов для жителей A101;
- маркетплейс услуг с проверенными подрядчиками;
- конкурсы и специальные акции для жителей A101.

Общая концепция Компании подразумевает объединение всех районов A101 в единое пространство. Чтобы создать атмосферу общности и добрососедства в «Городе A101» и обеспечить информационную прозрачность, специалисты A101 регулярно публикуют новости о событиях в жилых районах Компании. В 2023 году в приложении публиковалось около 50 местных новостей в месяц.

Количество новостей, размещенных в мобильном приложении A101, шт.



Суперапп от A101 поддерживает жителей и в бытовых вопросах. В личном кабинете приложения пользователь может общаться с представителями своей управляющей компании, а также оставить заявку на обслуживание по гарантии застройщика или на платную услугу.

Жители районов могут посмотреть в приложении афишу мероприятий. В отчетном году разработчики добавили новую возможность: теперь продавать билеты через приложение на платные мероприятия могут не только центры команды «A101 Лёرنити», но и местные предприниматели.

➔ Подробнее о местных сообществах см. в разделе «Вклад в развитие местных сообществ».

Опрос пользователей показал, что в числе самых ожидаемых дополнений к имеющемуся функционалу — предоставление информации об инфраструктуре рядом с жилым районом, о работе управляющей компании, новости не только жилых домов, но и всего района проживания. В 2024 году Компания планирует начать работу над указанными сервисами, чтобы добавить их в суперапп A101.

Мобильное приложение A101 для бизнес-клиентов

Благодаря мобильному приложению A101 предприниматели могут:

искать сотрудников;

просматривать афишу событий и новости бизнес-сообщества;

публиковать объявления о сдаче в аренду;

стать партнером районных мероприятий;

дистанционно управлять своими активами;

получать информационную поддержку;

заказывать услуги управляющей компании;

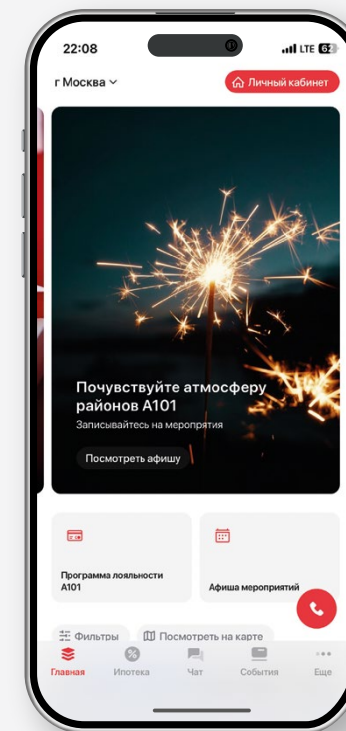
согласовывать вывески;

оформлять возврат налогов;

бесплатно продвигать свой бизнес, размещая рекламу в мини-приложении в виде баннеров, push-уведомлений, новостей;

приглашать гостей на свои мероприятия.

➔ Подробнее о мобильном приложении A101 см. в разделе «Цифровизация и информационная безопасность».



Каналы коммуникации

Офисы Компании

Компания организовала работу с клиентами таким образом, чтобы у них не было необходимости приезжать в офис. В тех случаях, когда без личного визита не обойтись, специалисты A101 делают все возможное, чтобы обеспечить гостям максимум комфорта:

- офисы работают каждый день без выходных;
- записаться на встречу с менеджером можно по телефону или на сайте Компании;
- для клиентов с детьми предусмотрены игровые уголки;
- оборудованы комфортные welcome-зоны;
- доступны удобные переговорные.

Ознакомиться с проектами жилых районов можно на макетах и в электронном формате. Кроме того, клиент может осмотреть квартиры в уже построенном доме и оценить качество и реализацию концепции жилого района.

С 2023 года у клиентов появилась возможность подать заявку на ипотечное кредитование во время визита в офис.



Дистанционные каналы связи с клиентами

Принимая во внимание возросший за последние несколько лет спрос клиентов на дистанционные услуги, Группа компаний «A101» сосредоточилась на развитии онлайн-сервисов. Помимо роста лояльности клиентов, этот подход позволил A101 повысить операционную эффективность.

Ключевые инструменты дистанционной коммуникации в A101



Сайт Компании

Одна из главных платформ презентации продуктов и сервисов Группы компаний «A101». С его помощью клиенты узнают обо всех проектах девелопера, могут связаться с отделом продаж, забронировать понравившуюся квартиру в онлайн-режиме, выбрать подходящую планировку и посмотреть таймлайн работ, ведущихся на строительном объекте.

В 2023 году в функциональности сайта произошел ряд изменений, в том числе:

в разделе жилой недвижимости:

- улучшена скорость загрузки страниц;
- актуализированы данные в разделе «О Компании»;
- обновлены карточки квартир. В них появились варианты планировки с мебелью, подбор сертификатов на технику и мебель, информация об уровне освещенности жилья;
- интегрированы новые фильтры подбора квартир: «Вид из квартиры», «Класс жилья», «Ключи до определенного срока» и «Преимущества»;
- проведен редизайн мобильной версии меню;

- реализован ряд улучшений на генплане проектов после проведения исследования пользовательского опыта (UX): добавили выбор паркинга, обновили и расширили фильтр, обновили функцию предварительного просмотра квартир, обновили выбор квартир на мобильных устройствах;
- полностью переработана логика работы ипотечного калькулятора;
- сделан редизайн pdf-презентации квартир;

в разделе коммерческой недвижимости:

- опубликован функционал «Сторисы» для демонстрации ключевых УТП и дополнительных возможностей;
- реализован ряд улучшений на карте трафика: функционал выбора этажей, функционал смены цели приобретения помещения, скорректирован «трафик 4 проектов»;
- полностью переработан фильтр подбора коммерческой недвижимости;
- проведен редизайн карточки объектов недвижимости;
- запущен раздел для разных сегментов «A101 Бизнес», где собраны все возможности сервиса.



Мобильное приложение A101

Один из ключевых каналов клиентского сервиса для A101. Мобильное приложение представляет собой суперапп, созданный для сопровождения клиентов на всех этапах взаимодействия с Компанией.

Здесь можно выбрать недвижимость, связаться с менеджером, получить список документов, необходимых для оформления жилья. После покупки квартиры для клиента становятся доступны новые функции: связь с управляющей компанией, витрина проверенных подрядчиков, афиша событий в своем районе, которые проводит команда «A101 Лёргити», и ряд других.



Telegram-канал

В телеграм-канале Компания публикует актуальные новости для клиентов, представители A101 отвечают на вопросы пользователей в комментариях к публикациям.

Кроме того, клиенты могут отправить информацию редакции (рассказать о проблеме).

К концу 2023 года на телеграм-канал A101 были подписаны 35 тыс. человек. За год число подписчиков выросло на 16 тыс. человек.

Telegram-канал занял первое место по индексу цитируемости среди каналов девелоперов в независимом интернет-рейтинге.



Группа VK

В группе A101 на площадке VK около 20 тыс. подписчиков. Здесь клиенты узнают новости о проектах Компании и будущих мероприятиях в жилых районах, могут оставить комментарий с обратной связью или вопросом, на который ответит администратор сообщества.



Круглосуточный контакт-центр A101

8 (800) 511-87-34

Контакт-центр обеспечивает непрерывную коммуникации с клиентами. Здесь можно получить подробную консультацию менеджера в любое время.



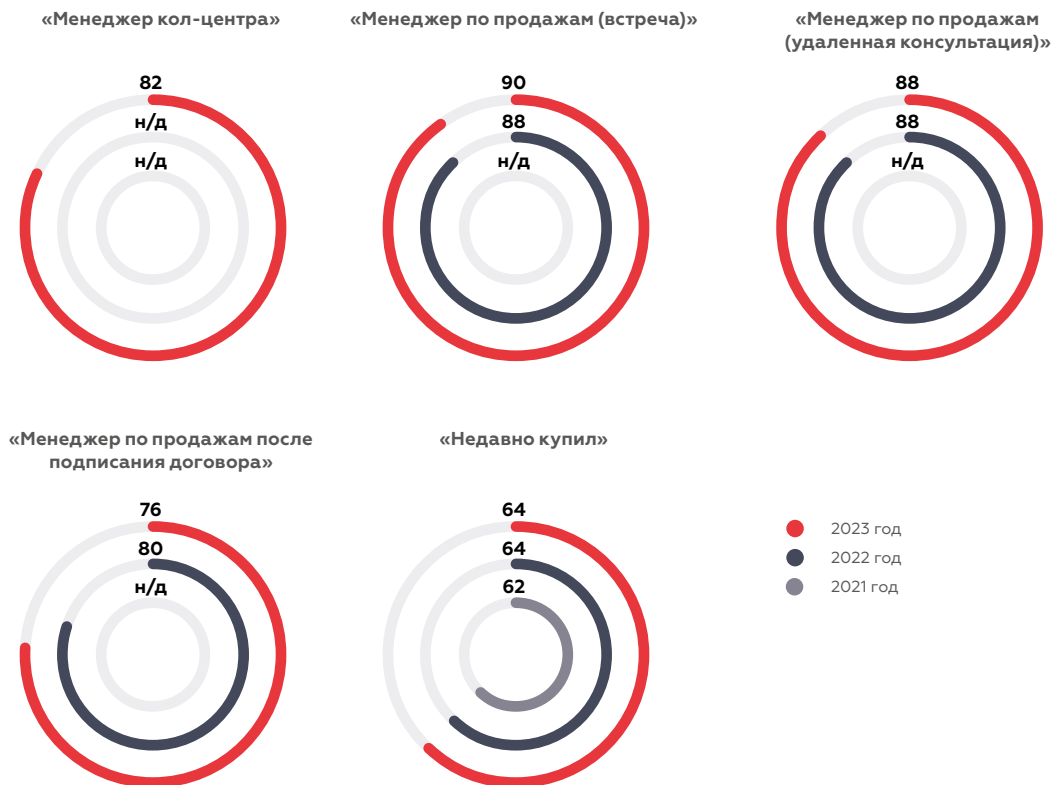
Рекламные каналы

Одним из каналов взаимодействия с клиентами является реклама. В среднем клиент сталкивается с упоминанием бренда от 20 до 30 раз в день. A101 размещает рекламную продукцию как на онлайн-площадках (контекстная реклама, реклама на тематических порталах и прочее), так и офлайн (афиши, щитовая реклама, сити-форматы и т. д.).

Изменения уровня удовлетворенности клиентов

A101 регулярно проводит исследования удовлетворенности клиентов. В 2023 году индекс NPS¹ показал положительную динамику или остался стабильно высоким. Это стало радостной новостью для всех сотрудников Компании: значит, усилия, которые команда A101 прикладывает на своих рабочих местах, делают жизнь наших клиентов лучше.

Динамика индекса удовлетворенности клиентов, %



Приоритеты Группы компаний «A101» — стабильно высокое качество услуг и дальнейший рост уровня лояльности клиентов.

Количество жалоб клиентов, %



Планы на 2024 год и среднесрочную перспективу

- Привлечение клиентов к соучаствующему проектированию среды и пространств (учет пожеланий и поведенческих паттернов жителей районов).
- Реализация мероприятий, направленных на повышение удовлетворенности клиентов.
- Внедрение технологий ИИ в оценку контроля качества, рекламную продукцию.
- Рост качества взаимодействия между девелопером и клиентами (скорость, качество реагирования).
- Создание проекта «Рабочие места», обеспечивающего возможность трудоустройства жителей домов на территориях районов.
- Создание проекта доверительного управления.
- Совместные проекты с управляющими компаниями (работающими в районах A101) по повышению CSI² жителей.
- Создание проекта «Устойчивое развитие» для повышения качества деятельности как самой Компании, так и качества жизни любого клиента и будущих поколений.
- Увеличение количества экологических и социальных инициатив.
- Вовлечение в программу лояльности более 40% бизнес-клиентов, работающих на территории A101.

¹ NPS (Net Promoter Score) — оценка удовлетворенности клиента компанией.

² Customer Satisfaction Index — метрика, которая определяет удовлетворённость клиента последним взаимодействием с компанией.

Устойчивое развитие

- 73 Управление устойчивым развитием
- 75 Вклад в достижение Целей устойчивого развития ООН
- 76 Взаимодействие с заинтересованными сторонами
- 77 Сотрудничество и партнерства
- 78 Вклад в развитие устойчивых городов и территорий



Управление устойчивым развитием

Ключевые показатели за 2023 год

29 жилых объектов

получили индикацию «Зеленый дом» на портале ЕИСЖС

140 тыс. м²

площади социальных объектов в строительстве на конец года

7 млрд руб.

инвестировано в строительство социальных объектов

Существенные темы

Развитие устойчивых городов

Основные события в 2023 году

Сформирована Группа внедрения проектов устойчивого развития

Глобальные цели ООН в области устойчивого развития



GRI 2-12, GRI 2-13, GRI 2-14, GRI 2-16, GRI 2-23, GRI 2-24

ГК «А101» — один из ведущих девелоперов в России. В своей работе Компания ориентируется на тенденции мирового и российского рынка недвижимости и предлагает востребованные продукты и сервисы высокого качества. В силу специфики своей деятельности А101 оказывает воздействие на окружающую среду и общество. Для усиления позитивных и митигации негативных воздействий Компания активно внедряет передовые практики устойчивого развития в свои бизнес-процессы.

Мы строим работу на принципах ответственного ведения бизнеса, которые лежат в основе всех внутренних документов Компании, в том числе в области устойчивого развития:

- Кодекс деловой и корпоративной этики;
- Положение об антикоррупционной политике;
- Политика управления рисками;
- Положение об отделе по охране труда и пожарной безопасности;
- Положение по учетной политике для целей бухгалтерского и налогового учета.

Управление устойчивым развитием интегрировано в систему корпоративного управления А101. Рассмотрение вопросов в области устойчивого развития на всех уровнях управления обеспечивает эффективную реализацию ESG-повестки в Компании.

Совет директоров определяет стратегические приоритеты Компании в области устойчивого развития и отслеживает реализацию ESG-инициатив. На своих заседаниях Совет директоров регулярно рассматривает вопросы в области устойчивого развития, уделяет внимание управлению персоналом в Компании, а также взаимодействию с местными сообществами и другими группами заинтересованных сторон. В отчетном году А101 приняла решение о создании Комитета по стратегии и устойчивому развитию при Совете директоров. Руководство Компании планирует утвердить Положение о Комитете в 2024 году.

Правление и Генеральный директор отвечают за принятие ключевых операционных решений в области устойчивого развития.

В 2023 году в рамках Коммерческого департамента Компания сформировала Группу внедрения проектов устойчивого развития. К задачам Группы относятся:

- формирование и последующее исполнение положений Стратегии устойчивого развития Группы компаний «А101»;
- реализация экологических и социальных проектов, ориентированных на сотрудников и жителей кварталов;
- просветительская и образовательная деятельность по широкому перечню аспектов устойчивого развития для сотрудников и жителей кварталов;
- подготовка и написание годовых нефинансовых отчетов;
- подготовка корпоративных нормативных документов, регламентирующих деятельность Компании по ESG-профилю.



В отчетном периоде А101 провела аудит корпоративных документов, регламентирующих ее деятельность в области устойчивого развития.

По итогам Компания приняла решение о разработке и утверждении в 2024 году следующих документов:

- Политика по устойчивому развитию;
- Стратегия устойчивого развития;
- Экологическая политика;
- Климатическая политика;
- Политика в области обращения с отходами;
- Политика в области прав человека;
- Политика по взаимодействию с заинтересованными сторонами;
- Политика по взаимодействию с местными сообществами;
- Кодекс корпоративного управления;
- Положение о налоговой политике;
- Информационная политика;
- Положение о внутреннем аудите;
- Политика в области внутреннего контроля;
- Положение о Корпоративном секретаре;
- Положение о Ревизионной комиссии;
- Положение о Комитете по аудиту при Совете директоров ООО «А101»;
- Положение о Комитете по стратегии и устойчивому развитию при Совете директоров ООО «А101»;
- Положение о Продуктовом комитете при Правлении ООО «А101».

Стратегические цели в области устойчивого развития

В отчетном году A101 приняла решение о разработке Стратегии устойчивого развития. Стратегия призвана систематизировать цели и практики Компании в области устойчивого развития, а также будет включать систему ключевых показателей для отслеживания их прогресса. Утверждение документа запланировано на 2024 год.

Риски в области устойчивого развития

A101 не выделяет риски в области устойчивого развития в отдельную группу, а управляет ими в рамках единой системы управления рисками. На 2024 год запланирована разработка карты рисков, в которую будут включены наиболее значимые для Компании ESG-риски.

➤ Подробнее о процессе управления рисками см. в разделе «Управление рисками».

Рейтинги, награды и премии в области устойчивого развития

Успехи A101 в реализации проектов в области устойчивого развития и внутренней практики управления ESG-повесткой подтверждаются наградами в конкурсах и высокими позициями в ESG-рейтингах.

Ключевые цели и приоритеты A101 в области устойчивого развития на 2024 год

Аспект	Инициатива	Цели на 2024 год
Экологический	- Получение зеленой сертификации проектов Компании - Эколого ориентированные проекты, направленные на офис, стройку и жителей - Озеленение цепочек поставок	- Получить предварительную сертификацию по стандарту «Клевер» - Провести инвентаризацию проектов и разработать дорожную карту по озеленению цепочек поставок - Реализовать несколько экологических проектов для различных целевых аудиторий
Социальный	- Интеграция ESG в корпоративное образование - Внедрение практик well-being - Социально ориентированные проекты, направленные на сотрудников, МСП и жителей	- Запустить обучающий курс по устойчивому развитию для сотрудников Компании - Запустить ряд практик — well-being для сотрудников Компании совместно с HR-департаментом по персоналу и организационному развитию - Реализовать несколько социальных проектов для различных целевых аудиторий
Корпоративное управление и экономическое развитие	- Подготовка публичной нефинансовой отчетности - Применение зеленых финансовых инструментов - Внедрение корпоративных политик	- Опубликовать Годовой отчет, содержащий раздел «Устойчивое развитие», за 2023 год - Внедрить зеленую ипотеку - Внедрить блок корпоративных политик

Рейтинги и награды в области устойчивого развития



Международная премия Best for Life Design

Площадь Туве Янссон, жилой район «Скандинавия»



ЭКГ-рейтинг

Уровень А (продвинутый)
ООО «A101»



Конкурс «Лучший реализованный проект в области строительства»

Школа «Энергия» — победитель в номинации «Строительство объектов учебно-образовательного и учебно-воспитательного назначения»



Вклад в достижение Целей устойчивого развития ООН

A101 поддерживает Цели устойчивого развития (ЦУР), принятые Генеральной Ассамблеей ООН в 2015 году. Мы определили для себя четыре приоритетные ЦУР, в достижение которых можем внести наибольший вклад.

Приоритетные ЦУР ООН	8 ДОСТОЙНАЯ РАБОТА И ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РОСТ ЦУР 8 Содействие поступательному, всеохватному и устойчивому экономическому росту, полной и производительной занятости и достойной работе для всех	9 ИНДУСТРИАЛИЗАЦИЯ, ИННОВАЦИИ И ИНФРАСТРУКТУРА ЦУР 9 Создание стойкой инфраструктуры, содействие всеохватной и устойчивой индустриализации и инновациям	11 УСТОЙЧИВЫЕ ГОРОДА И НАСЕЛЕННЫЕ ПУНКТЫ ЦУР 11 Обеспечение открытости, безопасности, жизнестойкости и устойчивости городов и населенных пунктов	12 ОТВЕТСТВЕННОЕ ПОТРЕБЛЕНИЕ И ПРОИЗВОДСТВО ЦУР 12 Обеспечение перехода к рациональным моделям потребления и производства
Релевантные задачи	8.3. Развивать политику, способствующую созданию рабочих мест и предпринимательству 8.8. Защищать трудовые права и обеспечить безопасные условия работы 8.9. Поощрять благотворный и устойчивый туризм 8.10. Расширять доступ к банковским, страховым и финансовым услугам	9.4. Модернизировать инфраструктуру и промышленные предприятия для устойчивого развития 9.b. Поддерживать инновации в сфере отечественных технологий и диверсификацию промышленности	11.6. Уменьшить негативное экологическое воздействие городов 11.7. Обеспечить доступ к безопасным и открытым для всех зеленым зонам и общественным местам	12.5. Уменьшить объем отходов путем принятия мер по предотвращению их образования, их сокращению, переработке и повторному использованию 12.8. Обеспечить, чтобы люди во всем мире располагали соответствующей информацией и сведениями об устойчивом развитии и образе жизни в гармонии с природой
Ключевые результаты за 2023 год	69% уровень вовлеченности сотрудников 90% сделок были проведены с привлечением ипотечного финансирования	93,26% доля закупок товаров, работ, услуг у субъектов малого и среднего предпринимательства в общем объеме закупок у российских организаций Бизнес-квартал «Прокшино» получил «золотой» сертификат Eco Smart Office	140 тыс. м² площади социальных объектов в строительстве на конец года >1 тыс. деревьев и 16 тыс. кустарников высажено для озеленения территорий	38 тонн одежды и текстиля собрано в контейнеры «Второго дыхания» 1 экокластер открыт в жилом районе «Испанские кварталы» совместно с РСО «Николо-Хованское»

Взаимодействие с заинтересованными сторонами

GRI 2-26, GRI 2-29

A101 выстраивает взаимодействие с заинтересованными сторонами на принципах прозрачности и справедливости. При реализации своих проектов Компания учитывает их интересы и ожидания, а также стремится к непрерывному и эффективному сотрудничеству с ними. Компания организовала результативный сбор обратной связи от заинтересованных сторон по интересующим их вопросам.

Круглосуточно функционирует Линия доверия, которая предоставляет любому желающему возможность транслировать обратную связь о работе Компании или задать вопрос.

➤ Подробнее о работе горячей линии см. в разделе «Деловая этика, комплаенс и противодействие коррупции».

GRI 2-29

Заинтересованные стороны



Собственники и инвесторы



Руководство



Сотрудники



Клиенты, собственники коммерческих и жилых помещений, местные сообщества жителей районов A101



Поставщики, партнеры



Кредитные и финансовые организации



Экспертное сообщество



Некоммерческие организации (НКО)

Ожидания заинтересованных сторон

Специфические

- Состав и компетенции менеджмента
- Рост капитализации
- Управление рисками, в том числе ESG-рисками
- Новые технологии и инновации
- Охрана труда, забота о здоровье сотрудников, безопасность производственных процессов
- Реализация запланированных инициатив, в том числе в области ESG
- Трудовые отношения и занятость, развитие кадрового потенциала
- Охрана труда, забота о здоровье сотрудников, безопасность производственных процессов
- Обеспечение условий роста, развития, обучения
- Трудовые отношения и занятость, развитие кадрового потенциала
- Соблюдение прав человека
- Здоровые взаимоотношения в коллективе
- Обратная связь с клиентами
- Безопасность и качество оказываемых работ и услуг
- Развитие инфраструктуры, озеленение территории
- Реализация социальных и благотворительных проектов
- Развитие системы управления отходами
- Внедрение систем энергосбережения
- Охрана труда, забота о здоровье сотрудников, безопасность производственных процессов
- Новые технологии и инновации
- Информационная безопасность и защита данных
- Интеграция ESG-аспектов в цепочку поставок
- Обеспечение финансовой стабильности
- Низкая долговая нагрузка
- Высокий уровень корпоративного управления
- Реализация стратегии развития Группы компаний «A101»
- Интеграция в бизнес-процессы рискориентированного подхода
- Влияние климатических изменений на бизнес и финансовые результаты
- Декарбонизация производственного процесса
- Развитие системы управления аспектами устойчивого развития
- Декарбонизация производственного процесса и повышение энергоэффективности объектов
- Рациональное использование материалов в строительно-монтажных работах
- Реализация социальных и благотворительных проектов
- Ведение эколого-просветительской деятельности и деятельности по повышению вовлеченности местных жителей в социально ориентированные проекты



Общие ожидания

- Реализация стратегии развития Компании
- Приоритеты нового стратегического цикла
- Изменение бизнес-модели
- Обеспечение финансовой устойчивости и операционной эффективности
- Развитие качества корпоративного управления
- Обеспечение безопасности и качества работ и услуг



Сотрудничество и партнерства

GRI 2-28

A101 принимает участие в работе экспертных отраслевых организаций для обмена опытом и конструктивного обсуждения тематических вопросов.

Компания участвует в деятельности Ассоциации участников рынка коммерческой недвижимости по устойчивому развитию (АРКН) — объединения девелоперов, призванного представлять интересы отраслевых компаний и выдвигать инициативы, направленные на распространение и популяризацию ESG-подходов. В отчетном году в рамках рабочих групп A101 вела деятельность по определению целей Ассоциации:

- содействие развитию рынка коммерческой недвижимости на основе принципов социальной и экологической ответственности, корпоративного управления;
- содействие широкому распространению и внедрению ESG-принципов в работу профессиональных участников рынка коммерческой недвижимости;
- повышение информированности участников рынка о ESG-принципах и практиках;
- повышение значения объектов коммерческой недвижимости, в проектировании, строительстве и управлении которыми внедряются ESG-принципы, в частности экологическая эффективность, организация комфортной, здоровой и безопасной среды; содействие повышению ценности таких объектов среди широкого круга потребителей;
- защита прав и интересов организаций — членов Ассоциации.



Вклад в развитие устойчивых городов и территорий

Комплексный подход к планированию территории позволяет Компании снижать негативное воздействие на окружающую среду и вносить значительный вклад в развитие местных сообществ. Соответствие принципам зеленого строительства, проектирование с учетом окружающего природного ландшафта, строительство объектов социальной инфраструктуры и формирование образовательной, культурной, спортивной среды вносит вклад в создание современного, безопасного и комфортного города.

В своей деятельности Компания ориентируется на требования зеленого ГОСТ Р для многоквартирных домов, разработанного ДОМ.РФ. Применение этого стандарта необязательно для застройщиков, однако следование ему позволяет реализовывать проекты, обеспечивающие комфортные и экологически безопасные условия



для проживания, а также экономию ресурсов. На данный момент **29 объектов** Группы компаний «А101» имеют индикацию «Зеленый дом» на портале ЕИСЖС¹.

A101 продолжает активно развивать приоритетные направления в области развития устойчивых городов. Так, в отчетном году Компания инвестировала в развитие городской инфраструктуры, строительство социально значимых объектов, поддержку малого и среднего предпринимательства через развитие стрит-ритейла. Кроме того, мы поддерживали местные сообщества через реализацию программ команды «А101 Лёрнити» (программ обучения, спорта, инклюзии).

➤ **Подробнее о программах «А101 Лёрнити» см. в разделе «Вклад в развитие местных сообществ».**

➤

Планы на 2024 год и среднесрочную перспективу

- Разработка Стратегии устойчивого развития
- Разработка и утверждение блока корпоративных политик
- Публикация Годового отчета, включающего разделы с нефинансовой информацией
- Формирование рабочих групп по экологическим и социальным проектам
- Расширение программы благополучия сотрудников
- Разработка плана информирования заинтересованных сторон о ходе реализации проектов в области устойчивого развития
- Сотрудничество с компаниями — лидерами ESG-повестки в рамках совместных проектов

Направления развития устойчивых городов

Направление	Практика А101
Экологичность и безопасность зданий	• Соответствие возводимой недвижимости современным требованиям безопасности • Развитие безопасной инфраструктуры: освещение территорий, системы видеонаблюдения, дворовая зона без машин • Строительство энергоэффективных зданий — класс энергоэффективности А и выше • Эффективное использование ресурсов: развитие системы учета потребления энергоресурсов и водных ресурсов
Развитая инфраструктура	• Строительство и развитие объектов социальной инфраструктуры: детские сады, школы, медицинские учреждения и физкультурно-оздоровительные комплексы • Развитие собственных эко- и образовательных кластеров — команда «А101 Лёрнити» ➤ Подробнее о программах команды «А101 Лёрнити» см. в разделе «Вклад в развитие местных сообществ». • Инклюзивная инфраструктура — безбарьерная среда в жилых кварталах • Создание общественных пространств в сфере культуры, спорта и отдыха • Обеспечение пешеходной доступности различных объектов и развитие внутрирайонных точек притяжения — концепция «15-минутный город» • Благоустройство, озеленение территорий, разработка ландшафтного дизайна
ESG-принципы в строительных процессах	• Снижение потребления природных ресурсов при строительстве • Обеспечение безопасности строительных процессов • Применение экологичных строительных материалов — постепенное озеленение цепочки поставок
Работа с местными сообществами	➤ Подробнее см. в разделе «Вклад в развитие местных сообществ»

¹ «Объектом» Компания признает отдельно стоящее строение, получившее собственное разрешение на ввод в эксплуатацию (РВЭ).

4

Корпоративное управление

- 80 Система корпоративного управления
- 86 Управление рисками
- 89 Внутренний аудит
- 90 Деловая этика, комплаенс и противодействие коррупции
- 94 Управление налоговыми вопросами
- 97 Взаимодействие с инвесторами
- 99 Ответственное управление цепочкой поставок



Система корпоративного управления

↗

Ключевые показатели за 2023 год

2

независимых

директора

в Совете директоров

40%

доля женщин в составе Совета директоров

6

заседаний

Совета директоров посвящены вопросам устойчивого развития

↗

Основные события в 2023 году

Поставлены цели по созданию в 2024 году при Совете директоров ООО «А101» Комитета по аудиту и Комитета по стратегии и устойчивому развитию, в связи с этим ведется разработка необходимых документов

GRI 2-9, GRI 3-3

Система корпоративного управления А101 выстроена в соответствии с нормами российского законодательства, а также лучшими отечественными и международными практиками корпоративного управления. Она охватывает все бизнес-процессы девелопера и его группы лиц, а ее функционирование позволяет обеспечивать эффективную и прозрачную деятельность Совета директоров, Правления и топ-менеджмента¹ и налаживать взаимоотношения с заинтересованными сторонами.

Основные принципы системы корпоративного управления закреплены в Уставе ООО «А101», Положении о Правлении ООО «А101», положениях о комитетах Совета директоров и Правления и иных корпоративных документах.

↗

Существенные темы

Корпоративное управление

↗

Глобальные цели ООН в области устойчивого развития

16

МИР, ПРАВОСУДИЕ И ЭФФЕКТИВНЫЕ ИНСТИТУТЫ

Ключевые принципы корпоративного управления А101

GRI 2-9

📋

Приверженность требованиям Кодекса деловой и корпоративной этики

i

Информационная открытость

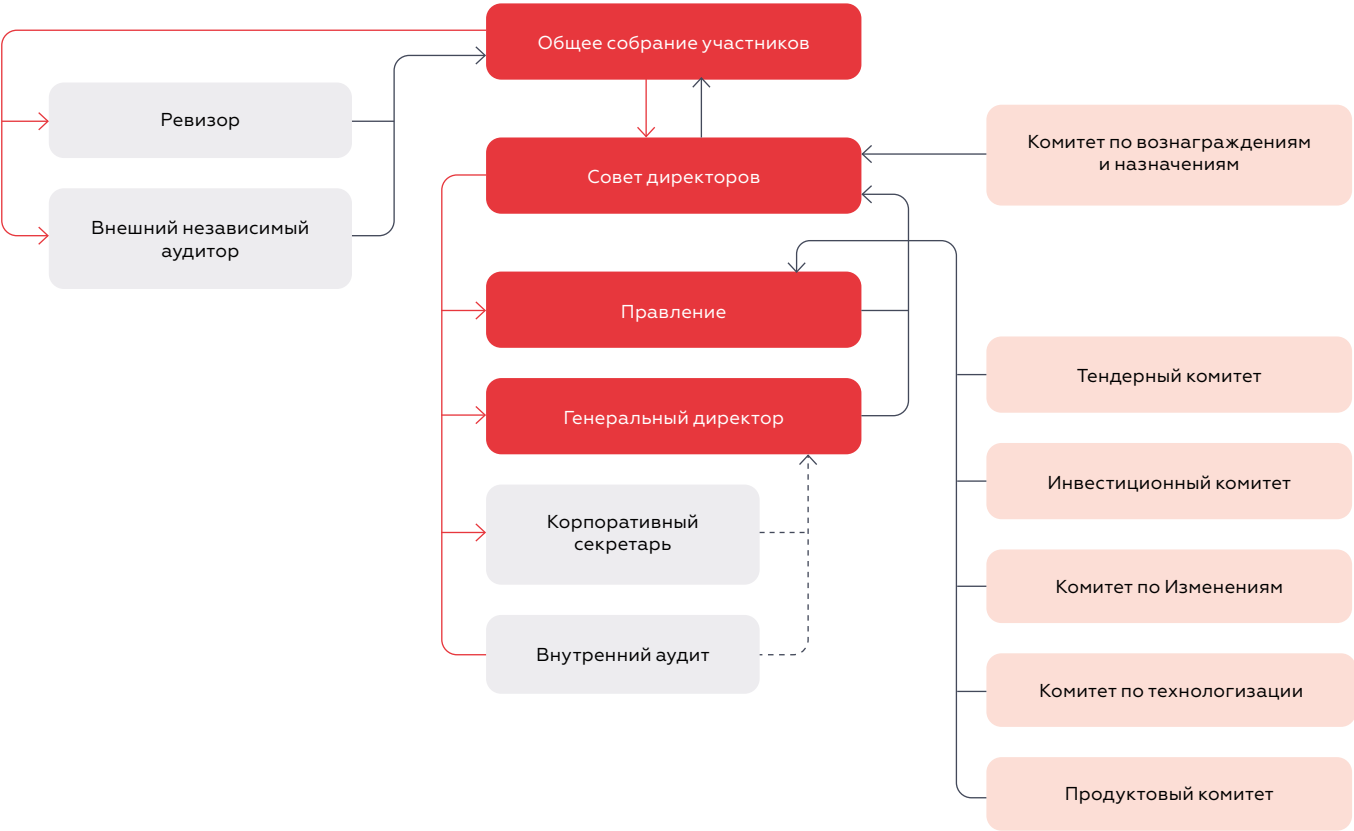
✓

Система внутреннего контроля

¹ А101 относит к топ-менеджменту Компании руководителей уровня CEO-1.

Структура корпоративного управления

GRI 2-9



- Избрание
- Отчетность
- -> Административное подчинение

Общее собрание участников

GRI 2-9

Высшим органом управления Компании является Общее собрание участников. Принципы его функционирования закреплены в Уставе ООО «А101».

В 2023 году состоялось шесть общих собраний участников¹, на которых были рассмотрены ключевые вопросы в области операционной и стратегической деятельности Компании и приняты решения:

- по итогам 2022 года в пределах вопросов, установленных корпоративным законодательством Российской Федерации;
- об одобрении кредитно-обеспечительной документации в рамках отношений Группы компаний с банком-партнером;
- о распределении прибыли ООО «А101» по итогам III квартала 2023 года.

Совет директоров

GRI 2-9, GRI 2-10, GRI 2-11, GRI 405-1

Коллегиальный орган управления — Совет директоров. Он осуществляет общее стратегическое руководство деятельностью А101. Совет директоров функционирует на основании Устава ООО «А101», в котором закреплены его основные компетенции, порядок избрания его членов и другие аспекты деятельности.

По состоянию на 31 декабря 2023 года в состав Совета директоров входили:

- Т. О. Бойкова;
- А. Ю. Волченко;
- И. С. Данилиди;
- В. А. Зайцев;
- А. С. Соколюк.

¹ В отчетный период Общество состояло из единственного участника. Решения по вопросам, относящимся к компетенции Общего собрания участников, принимаются единственным участником единолично и оформляются письменно в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и Устава ООО «А101».

Биографии членов Совета директоров

GRI 2-9, МЭР-36

Бойкова Татьяна Олеговна

Неисполнительный директор

Год рождения: 1971

В Совете директоров Компании с 2021 года

Посещаемость заседаний Совета директоров в 2023 году: 24/24 (100%)

Образование

Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации

Опыт работы¹

2020–2022 годы — ООО «МЛП», Советник по вопросам корпоративного финансирования

Участие в коллегиальных органах управления

- 2021 год — н. в. — АО «A101 Девелопмент», член Совета директоров
- 2021 год — н. в. — ООО «Проект-Град», член Совета директоров
- 2021 год — н. в. — ООО «A101», член Совета директоров
- 2021 год — н. в. — ООО «Специализированный застройщик «A101», член Совета директоров
- 2021 год — н. в. — АО «Русский Уголь», Председатель Совета директоров
- 2021 год — н. в. — АО «КТК», Председатель Совета директоров
- 2022 год — н. в. — ПАО «ЭсЭфАй», член Совета директоров

Волченко Александра Юрьевна

Неисполнительный директор, Председатель Совета директоров

Год рождения: 1976

В Совете директоров Компании с 2016 года

Посещаемость заседаний Совета директоров в 2023 году: 24/24 (100%)

Участие в комитетах: Комитет по вознаграждениям и назначениям

Образование

- Санкт-Петербургская государственная инженерно-экономическая академия
- Уральская академия государственной службы при Президенте Российской Федерации
- Лондонская школа бизнеса
- Бизнес-школа IMD

Участие в коллегиальных органах управления

- 2016–2022 годы — ООО «A101», член Совета директоров
- 2017 год — н. в. — АО «A101 Девелопмент», член Совета директоров
- 2018–2022 годы — АО «Корпорация А.Н.Д.», член Совета директоров, с 2021 года — Председатель Совета директоров
- 2018–2021 годы — ПАО «Моспромстрой», член Совета директоров
- 2018 год — н. в. — ООО «САФМАР Плаза», член Совета директоров
- 2018–2022 годы — ООО «Моспромстрой-М», член Совета директоров
- 2020 год — н. в. — ООО «Грин Поинт», член Совета директоров
- 2020–2022 годы — ООО «Проект-Град», член Совета директоров
- 2020–2022 годы — ООО «Специализированный застройщик «A101», член Совета директоров
- 2021 год — н. в. — АО «Моспромстрой», Председатель Совета директоров
- 2022 год — н. в. — ООО «A101», Председатель Совета директоров
- 2022 год — н. в. — АО «A101 Девелопмент», Председатель Совета директоров
- 2022 год — н. в. — ООО «Проект-Град», Председатель Совета директоров
- 2022 год — н. в. — ООО «Специализированный застройщик «A101», Председатель Совета директоров

Данилиди Игнатий Сергеевич

Исполнительный директор

Год рождения: 1977

В Совете директоров Компании с 2019 года

Посещаемость заседаний Совета директоров в 2023 году: 24/24 (100%)

Образование

Северо-Кавказский государственный технический университет

Опыт работы

- 2019 год — н. в. — ООО «A101», Генеральный директор, Председатель Правления
- 2019 год — н. в. — АО «A101 Девелопмент», Генеральный директор
- 2019–2021 годы — АО «МАСШТАБ-Сервис», Генеральный директор
- 2019 год — н. в. — ООО «Специализированный застройщик «A101», Генеральный директор
- 2020 год — н. в. — ООО «Авгур Эстейт», Генеральный директор

Участие в коллегиальных органах управления

- 2019 год — н. в. ООО «A101», член Правления
- 2019 год — н. в. — АО «A101 Девелопмент», член Совета директоров
- 2019 год — н. в. — ООО «A101», член Совета директоров
- 2020 год — н. в. — ООО «Проект-Град», член Совета директоров
- 2020 год — н. в. — ООО «A101», член Совета директоров

Зайцев Владимир Анатольевич

Неисполнительный директор

Год рождения: 1978

В Совете директоров Компании с 2021 года

Посещаемость заседаний Совета директоров в 2023 году: 24/24 (100%)

Участие в комитетах: Комитет по вознаграждениям и назначениям

Образование

- Воронежский государственный университет
- Лондонская школа бизнеса

Опыт работы

- 2019–2021 годы — ПАО «Сбербанк», Управляющий директор

Участие в коллегиальных органах управления

- 2021 год — н. в. — ООО «Проект-Град», член Совета директоров
- 2021 год — н. в. — ООО «A101», член Совета директоров
- 2021 год — н. в. — АО «A101 Девелопмент», член Совета директоров
- 2021 год — н. в. — ООО «Специализированный застройщик «A101», член Совета директоров

Соколюк Александр Степанович

Исполнительный директор

Год рождения: 1980

В Совете директоров Компании с 2018 года

Посещаемость заседаний Совета директоров в 2023 году: 24/24 (100%)

Образование

Санкт-Петербургская государственная лесотехническая академия

Опыт работы

- 2018 год — н. в. — ООО «A101», член Правления
- 2019 год — н. в. — ООО «A101», Исполнительный директор
- 2020 год — н. в. — ООО «Проект-Град», Генеральный директор

Участие в коллегиальных органах управления

- 2018 год — н. в. — ООО «A101», член Совета директоров
- 2018 год — н. в. — АО «A101 Девелопмент», член Совета директоров
- 2019 год — н. в. ООО «A101», член Правления
- 2020 год — н. в. — ООО «Проект-Град», член Совета директоров
- 2020 год — н. в. — ООО «Специализированный застройщик «A101», член Совета директоров

¹ Здесь и далее: за последние три завершённых отчётных года.

A101 стремится сформировать сбалансированный и высококомпетентный состав Совета директоров. Его членов избирает Общее собрание участников на срок до следующего годового Общего собрания на основании таких факторов, как образование, профессиональный опыт и достижения. Половозрастная и культурно-этническая принадлежность кандидатов при этом не учитывается. Таким образом, в текущий Совет директоров вошли высококвалифицированные специалисты с многолетним опытом в своих профессиональных направлениях.

Наличие в Совете директоров независимых членов является важной составляющей системы корпоративного управления A101. При определении директоров независимыми Компания ориентируется на рекомендации Кодекса корпоративного управления Банка России¹. Собственное мнение независимых директоров по ключевым вопросам, основанное на многолетнем опыте, ведет к повышению прозрачности деятельности Компании и усилению защиты прав и интересов заинтересованных сторон. Половозрастное разнообразие членов Совета директоров способствует

формированию многогранных мнений и позволяет рассматривать вопросы с разных ракурсов.

Председатель Совета директоров отвечает за эффективность работы руководящего органа Компании. В зону его ответственности входит надлежащее рассмотрение вопросов повестки дня, а также контроль исполнения управленческих решений исполнительных органов Компании. Должности и функции Председателя Совета директоров и Генерального директора в A101 разделены.

В 2023 году заседания Совета директоров проходили на регулярной основе. Всего было проведено 24 заседания, все — в очной форме. Участники заседания рассматривали вопросы, касающиеся корпоративного управления, одобрения сделок, стратегической и операционной деятельности. На шести заседаниях обсуждались вопросы устойчивого развития.

Комитеты Совета директоров

GRI 2-9

Комитеты Совета директоров детально рассматривают и изучают вопросы, входящие в их компетенцию, и готовят рекомендации для Совета директоров по решению этих вопросов.

В 2023 году при Совете директоров действовал Комитет по вознаграждениям и назначениям. В Положении о Комитете по вознаграждениям и назначениям Совета директоров ООО «A101» закреплены задачи и функции Комитета, порядок его функционирования и другие аспекты его деятельности. Основная задача Комитета — консультирование Совета директоров по следующим вопросам:

- кадровые назначения в органы управления Компании;
- система мотивации и вознаграждения членов органов управления или сотрудников Компании;
- стратегия развития Компании в области кадров и вознаграждений;
- планирование преемственности членов Совета директоров и ключевых руководящих сотрудников.

Гендерный состав Совета директоров, человек

GRI 2-9, GRI 405-1



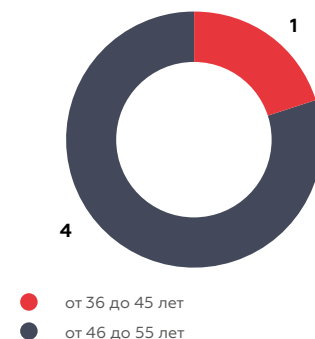
Независимость Совета директоров, человек

GRI 2-9



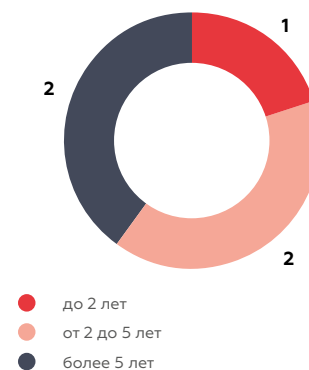
Возрастной состав Совета директоров, человек

GRI 2-9, GRI 405-1, МЭП-37



Срок в составе Совета директоров, человек

GRI 2-9



24

заседания Совета директоров проведено в 2023 году

¹ Следование Кодексу корпоративного управления Банка России не является обязательным для A101. Однако Компания стремится соблюдать его рекомендации в целях построения надежной системы корпоративного управления и соответствия лучшим практикам.

Правление

Правление — коллегиальный исполнительный орган, возглавляемый Председателем Правления — Генеральным директором. Оно осуществляет руководство текущей деятельностью Компании. Компетенции Правления закреплены в Уставе ООО «A101» и Положении о Правлении ООО «A101».

Членов Правления избирает Совет директоров по предложению Генерального директора. В его состав входят талантливые специалисты с необходимыми знаниями и большим опытом работы. Благодаря профессионализму управленческой команды A101 продолжает демонстрировать рост бизнеса на протяжении нескольких десятилетий.

По состоянию на 31 декабря 2023 года в состав Правления A101 входили:

- Антонов П. Г. — Директор по правовым вопросам;
- Боим А. А. — Коммерческий директор;
- Горелов Д. В. — Финансовый директор;
- Данилиди И. С. — Генеральный директор / Председатель Правления;
- Соколюк А. С. — Исполнительный директор;
- Турков П. В. — Директор Департамента девелопмента;
- Уржумова Е. А. — Директор по персоналу;
- Цветов Д. В. — Директор по развитию.

При Правлении функционируют пять комитетов:

- Тендерный комитет;
- Инвестиционный комитет;
- Комитет по Изменениям;
- Продуктовый комитет;
- Комитет по технологизации.

Комитеты Правления рассматривают наиболее важные вопросы и готовят рекомендации для руководства в рамках своих направлений. Их компетенции закреплены в Положении о Правлении ООО «A101», Положении о Едином инвестиционном комитете ООО «A101» и Положении о Едином тендерном комитете ООО «A101»;

Корпоративный секретарь

Корпоративный секретарь A101 отвечает за эффективную работу органов управления Компании. В его функционал входят организация Общих собраний участников, обеспечение работы Совета директоров, выстраивание взаимодействия между Компанией и участниками собрания и другие задачи. Корпоративный секретарь осуществляет свою деятельность в соответствии с нормами действующего законодательства, Уставом ООО «A101», решениями Общего собрания участников и Совета директоров и другими внутренними документами Компании. Корпоративный секретарь находится в функциональном подчинении у Совета директоров и в административном подчинении у Генерального директора.

Основные функции комитетов Правления

➤ Комитет по технологизации • Мониторинг исполнения и управление проектами, входящими в График проектов по технологизации • Формирование предложений по включению в График новых проектов в рамках технологического развития ООО «A101» • Контроль реализации проектов • Мониторинг развития новых технологических решений, формирование предложений, направленных на сокращение сроков строительства, а также качественное улучшение предлагаемого конечному потребителю продукта • Развитие собственного промышленного потенциала ООО «A101» • Оптимизация технологических процессов, которые оказывают комплексное воздействие на строительный процесс и возможность получения прибыли от его результата	➤ Инвестиционный комитет • Определение инвестиционной стратегии Компании • Рассмотрение, анализ и оценка поступающих в Комитет инвестиционных проектов • Принятие решений о дальнейшей проработке или отказе от реализации проекта	➤ Продуктовый комитет • Разработка, рассмотрение и экспертиза новых решений по развитию территорий и Продукту • Формирование согласно компетенциям Комитета рекомендаций органам управления ГК «A101» для принятия решений в деятельности ГК «A101»
➤ Комитет по Изменениям • Оценка эффективности Изменений¹ • Объективное управление очередностью реализации Изменений • Акцепт Изменений макроуровня, сопряженных со значительными затратами для Компании и др.		➤ Тендерный комитет • Организация и проведение тендерных процедур для оптимизации затрат и минимизации рисков за счет обеспечения объективного выбора квалифицированных поставщиков • Принятие решения о заключении договоров по результатам проведенных тендеров

¹ Под термином «Изменения» по смыслу Положения о Комитете понимается добавление нового функционала, значительная модификация или удаление существующего функционала.

Финансово-хозяйственную деятельность Компании контролирует ревизор, действующий в соответствии с Уставом ООО «А101». К его компетенциям относятся:

- ## Внешний аудит

Процедура выбора аудиторской организации регламентирована Положением об оценке и выборе подрядчиков, действующим в Группе компаний «А101». Выбор аудитора основывается на результатах мониторинга рынка аудиторских услуг, их стоимости, а также на деловой и профессиональной репутации аудиторских

Крупные сделки и сделки с заинтересованностью

Положения Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26 декабря 1995 года № 208-ФЗ и Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 8 февраля 1998 года № 14-ФЗ о сделках, в совершении которых имеется заинтересованность, к юридическим лицам Группы компаний «А101» не применяются. Это установлено уставными документами данных юридических лиц во исполнение указанных положений законодательства Российской Федерации.

GRI 2-19, GRI 2-20

Принципы и подходы Компании в области вознаграждения членов Совета директоров, Правления, руководителей и сотрудников закреплены в Уставе ООО «А101» и Положении о Комитете по вознаграждениям и назначениям Совета директоров ООО «А101».

Члены Правления осуществляют свою деятельность в рамках исполнительного органа на безвозмездной основе. Годовое вознаграждение топ-менеджмента Компании определяется и выплачивается в соответствии с заключенными трудовыми договорами и утвержденными Советом директоров программами мотивации. Оно состоит из должностного оклада и премиальной части, выплачиваемой по результатам финансового года. Утверждаемая Советом директоров ежегодная премия зависит от объективных и измеримых ключевых показателей эффективности, что соответствует передовым практикам. Помимо этого, в Компании принята долгосрочная программа вознаграждения топ-менеджмента.



Управление рисками

GRI 2-12, GRI 2-13, GRI 2-16, GRI 2-25

Неотъемлемой частью корпоративного управления A101 является риск-менеджмент, направленный на достижение стратегических целей Компании и поддержание уровня риска в приемлемых пределах. Компания придерживается концепции интегрированного риск-менеджмента, подразумевающей интеграцию процесса управления рисками в систему стратегического и оперативного управления на всех уровнях, охватывающих все подразделения и всех сотрудников.

В 2023 году была принята Политика управления рисками — ключевой внутренний документ в области управления рисками. Он определяет концепцию интегрированного управления рисками, принципы управления рисками, классификацию рисков, элементы системы управления рисками.

Основные принципы управления рисками GRI 2-23

- Системность
- Осведомленность о риске
- Адресная ответственность
- Комплексность

Политика разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации и международными стандартами и практиками в области риск-менеджмента.

Для поддержания стабильной работы и своевременного контроля за возникновением потенциальных рисков в Компании действует Система внутреннего контроля и управления рисками (СВКиУР). В рамках СВКиУР A101 проводит мероприятия по выявлению, оценке и митигации рисков на уровне всей Компании и отдельных бизнес-направлений. Ключевыми целями СВКиУР являются:

- обеспечение устойчивого развития Компании;
- обеспечение и защита интересов заинтересованных сторон;

- Разделение обязанностей
- Интеграция в бизнес-процессы
- Соответствие целям
- Обеспечение «трех линий защиты»:
 - принятие рисков;
 - управление рисками;
 - аудит

- своевременная адаптация Компании к изменениям во внешней и внутренней среде;
- обеспечение надлежащего контроля финансово-хозяйственной деятельности Компании;
- повышение эффективности стратегического планирования и управления капиталом с учетом уровня принимаемого риска и, как следствие, увеличения рыночной стоимости Компании.

A101 периодически пересматривает СВКиУР с учетом изменений во внутренней и внешней среде, изменений в подходах Компании к управлению рисками, результатов мониторинга и независимой оценки системы. Таким образом, Компания постоянно поддерживает систему управления рисками в актуальном и работоспособном состоянии.

- Оценка результатов
- Совершенствование деятельности
- Непрерывность и поступательность
- Существенность и целесообразность

Структура управления рисками

Задачи контроля и минимизации рисков возложены на все уровни организационной иерархии Компании.

Структура управления рисками

GRI 2-9, GRI 2-12, GRI 2-13

Структурное подразделение	Функции
Совет директоров	- Определение стратегического развития СВКиУР - Контроль эффективности СВКиУР - Установление параметров риск-аппетита
Генеральный директор	- Несение ответственности за процессы риск-менеджмента на общекорпоративном уровне - Обеспечение участия всех подразделений и сотрудников во внутреннем контроле в соответствии с их должностными обязанностями
Департамент безопасности и внутреннего контроля совместно с Департаментом по правовым вопросам	- Надзор за деятельностью подразделений в рамках СВКиУР - Подготовка рекомендаций и проектов решений по вопросам управления рисками
Отдел внутреннего контроля и управления рисками	- Координация деятельности по формированию и поддержанию эффективности СВКиУР - Методологическое обеспечение СВКиУР - Организация процесса диагностики СВКиУР - Подготовка планов развития и совершенствования СВКиУР - Координация ведения и поддержания в актуальном состоянии инфраструктуры СВКиУР (реестры рисков, контрольные процедуры и бизнес-процессы) - Контроль выполнения плана мероприятий по устранению недостатков и совершенствованию СВКиУР, в том числе контроль качества устранения недостатков - Информирование всех участников СВКиУР об изменении в подходах, документации и прочих требований - Организация подготовки программ обучения персонала по вопросам организации и совершенствования СВКиУР - Обеспечение содействия органам управления в разработке контрольных процедур, осуществление мониторинга внедрения контрольных процедур - Осуществление мониторинга эффективности СВКиУР по функциональным направлениям
Комитет по этике и противодействию коррупции	Выработка рекомендаций по стратегии управления рисками, а также по порядку управления наиболее значимыми для Компании рисками
Другие структурные подразделения	- Предоставление директору Департамента безопасности и внутреннего контроля информации, необходимой для осуществления им своих функций в области управления рисками - Несение ответственности за эффективное управление рисками, присущими процессам в зоне ответственности подразделения - Несение ответственности за выявление и контроль уровня операционного риска в зоне ответственности подразделения

Процесс управления рисками

В Компании выстроен процесс управления рисками. Он представляет собой цикл действий от идентификации до мониторинга риска. Процесс управления рисками является непрерывным и единым для каждого нового риска.

Процесс управления рисками в A101



Риск-профиль A101

Риск-профиль A101 представляет собой совокупность сведений о рисках и их типах, количественную оценку рисков и размер потенциального ущерба, а также указания о применении необходимых мер по предотвращению и минимизации рисков. Цель построения риск-профиля Компании состоит в том, чтобы обеспечить объективное понимание риска путем присвоения числовой оценки различным типам угроз и опасностей. На этапе идентификации рисков происходит процесс обнаружения и описания рисков, включая распознавание источников риска, его причин и возможных последствий. Также проводится оценка рисков по двум основным параметрам — вероятности их возникновения и степени потенциального ущерба. Оценка параметров риска может носить качественный или количественный характер.

Компания регулярно пересматривает и актуализирует свой риск-профиль в зависимости от изменения внешней и внутренней среды. В оценке рисков A101 использует стоимостные подходы (метод Value at Risk, VaR) и стресс-тестирование. Применение этих методов способствует получению более точных оценок и принятию более эффективных управленческих решений.

В своей деятельности A101 выделяет следующие основные типы рисков:

- операционные;
- стратегические;
- риски достоверности отчетности;
- риски в области соблюдения законодательства (комплаенс).

Компания не выделяет в отдельную группу риски в области устойчивого развития. Они, как и другие риски, интегрированы в общий перечень рисков и управляются в рамках единой системы управления рисками.

Реестр ключевых рисков A101

Наименование риска	Тип риска	Описание риска	Мероприятия по управлению риском
Неисполнение подрядчиком своих обязательств по договору	• Операционный	• Неполное или несвоевременное исполнение обязательств по договору подряда • Отставание от графика работ • Выполнение работ с ненадлежащим качеством	• Повышение качества инструментов управления проектом • Пул резервистов по этому виду работ • Усиление функции технического надзора и строительного контроля
Приобретение некачественных строительных материалов и оборудования	• Операционный	• Несвоевременная заявка на закупку товарно-материальных ценностей (ТМЦ) • Долгий процесс согласования сметы • Некачественное техническое задание, опросные листы на оборудование	• Совершенствование системы планирования закупок, актуализация опросных листов, технических заданий
Репутационный риск	• Стратегический	• Понижение индекса деловой репутации • Появление негативных отзывов в СМИ • Негативный информационный фон в тематических чатах жильцов	• Обеспечение стратегических коммуникаций и реализация коммуникационной стратегии • Выстраивание отношений Компании и аффилированных структур с органами власти в рамках компетенций Департамента по связям с общественностью • Обеспечение работы по анализу информации, отражающей описание Компании во внешних источниках
Приобретение строительно-монтажных работ (СМР) по завышенным ценам	• Операционный	• Ужесточение миграционного законодательства, отток рабочей силы – высокая вероятность введения запрета на работу мигрантов по патенту	• Разработка мер по привлечению рабочей силы из Российской Федерации. • Формирование в период дефицита рабочей силы более благоприятных условий для подрядчиков по сравнению с конкурентами

Наименование риска	Тип риска	Описание риска	Мероприятия по управлению риском
Снижение качества СМР	• Операционный	• Несоответствие выделенных подрядчиком ресурсов и ресурсов, указанных при проведении закупочной процедур	• Проведение мероприятий по митигированию рисков, связанных с подменой ресурсов, в частности на входе в проект (начало исполнения договора)
Несвоевременное финансирование проекта, несоответствие графику финансирования, установленному бюджетом	• Операционный	• Долгое согласование договора в 1С • Задержка выплаты аванса по договору	• Проведение мероприятий и круглых столов по анализу и выявлению ключевых проблем, задержек в процессах, анализу дополнительных запросов, качества документов, актуальности алгоритмов маршрутов согласования, выработке решений по изменениям и автоматизации
Невыполнение плана продаж	• Стратегический	• Отсутствие возможности быстрого реагирования в связи с жесткими ограничениями по бюджету и полномочиями Коммерческого директора, требующими отдельного согласования Правлением любых специальных условий	• Снижение уровня бюрократизации процессов • Изменение метрик по времени согласования оперативных документов • Повышение уровня управленческого контроля над процессами
Ограничения по использованию программного обеспечения (ПО)	• Стратегический	• Санкционные риски, связанные с использованием лицензий ПО на территории Российской Федерации	• В части мер по обеспечению бесперебойной работы информационных систем и ИТ-инфраструктуры — превентивный поиск альтернативных решений, тестирование с привлечением фокус-групп, консолидированное принятие решения по выбору альтернатив
Потеря ценных кадровых ресурсов, дефицит кадров	• Стратегический	• Консолидация компетенций на одном-двух сотрудниках • Долгие сроки поиска и согласования соискателей	• Мониторинг рынка труда для привлечения высококвалифицированных профессионалов • Удержание и развитие самых высококвалифицированных специалистов в отрасли • Создание условий для профессионального роста, сотрудничества и взаимной ответственности на основе принципов безопасности и гибкости в работе • Адаптация новых сотрудников к рабочим и бизнес-процессам • Повышение удовлетворенности персонала, в том числе за счет возможности работать удаленно, по гибкому графику и др. • Мониторинг и контроль соблюдения стандартов в области охраны труда и безопасности
Неправомерное обогащение, хищение материальных ресурсов, коррупционные риски	• Комплаенс	• Несвоевременное выявление и предотвращение мошенничества и коррупции на всех уровнях управления Группы A101 могут негативно влиять на эффективность управления, сохранность ресурсов и репутацию Компании	• Мониторинг ключевых процессов, обладающих высоким коррупционным риском • Проведение плановых и внеплановых аудитов • Автоматизация функции контроля
Неполучение разрешений и согласований	• Комплаенс	• Несвоевременное выявление нормативно-правовых несоответствий в документации	• Системный мониторинг и контроль соблюдения применимого законодательства • Экспертное и юридическое сопровождение договорной работы и всех ключевых действий с государственными и муниципальными органами
Утечка персональных данных	• Комплаенс	• Нарушения информационной безопасности со стороны сотрудников и третьих лиц	• Реализация и совершенствование мер по росту защищенности информационных систем и ИТ-инфраструктуры Группы • Разработка, внедрение и мониторинг исполнения процедур и инструментов, направленных на обеспечение конфиденциальности, безопасности, сохранности и непрерывной доступности информационных систем и ИТ-инфраструктуры Группы

Внутренний аудит

Процесс внутреннего аудита позволяет Компании вовремя реагировать на риски и актуализировать связанную с ними информацию. Отдел внутреннего аудита — подразделение Департамента безопасности и внутреннего контроля — отвечает за организацию и осуществление внутреннего аудита в Компании.

Цель Отдела внутреннего аудита — предоставление независимых и объективных гарантий (внутренних аудиторских проверок) и консультаций, направленных на совершенствование хозяйственной деятельности. К его задачам относятся:

- содействие органам управления в разработке и мониторинге исполнения процедур и мероприятий по совершенствованию системы внутреннего контроля;

- проведение внутреннего аудита в рамках установленного порядка;
- подготовка и предоставление органам управления отчетов по результатам деятельности внутреннего аудита (в том числе включающих информацию о существенных рисках, недостатках, результатах и эффективности выполнения мероприятий по устранению выявленных недостатков, результатах выполнения плана деятельности внутреннего аудита, результатах оценки фактического состояния, надежности и эффективности систем);
- координация деятельности с внешним аудитором;
- оценка рациональности и эффективности использования применяемых методов обеспечения сохранности активов;
- методологическое обеспечение системы внутреннего аудита.

Результаты работы Отдела внутреннего аудита в 2023 году

Мероприятия	Результаты
Анализ бизнес-процессов строительного производства	• Совершенствование бизнес-процесса привлечения строительных машин и механизмов • Составление рекомендаций по автоматизации учета потребностей в спецтехнике и контроля за ее использованием
Проверки исполнения обязательств подрядчиками и взаиморасчетов с контрагентами	• Составление рекомендаций: — по контролю за устранением дефектов; — совершенствованию системы регистрации дефектов; — учету затрат на устранение дефектов и др.
Проверки сохранности активов Компании	• Составление рекомендаций: — по совершенствованию и автоматизации системы складского учета; — пресечению попыток хищения; — своевременному выявлению и оприходованию излишков/недостач материалов и ТМЦ
Методологическая и консультационная поддержка подразделений	• Помощь в подготовке технических заданий на автоматизацию подачи заявок на спецтехнику в службу главного механика • Помощь в создании автоматизированного рабочего места диспетчера • Помощь в автоматизации расчета фактических затрат на аренду техники и формировании сметы • Помощь в автоматизации процесса расторжения договоров • Участие в расследовании подозрений на мошенничество

В отчетном году Отдел внутреннего аудита выполнял задачи, связанные с анализом производственных процессов, оценкой эффективности использования ресурсов и сохранности активов и др.



Планы на 2024 год и среднесрочную перспективу

- Внедрить риски в области устойчивого развития в систему управления рисками.
- Провести обучение сотрудников в области риск-менеджмента.
- Обновить Положение о внутреннем аудите ООО «А101».
- Утвердить показатели риск-аппетита по каждому отдельному направлению.



Деловая этика, комплаенс и противодействие коррупции

Ключевые показатели за 2023 год

100%

операций оценены на предмет рисков, связанных с коррупцией

Основные события в 2023 году

Разработаны рекомендации по внедрению ручных и автоматизированных контролей для управления коррупционными рисками

Существенные темы

Деловая этика и противодействие коррупции

Глобальные цели ООН в области устойчивого развития



Подход к этичному ведению бизнеса

GRI 2-23, GRI 3-3

В своей работе A101 придерживается высоких этических стандартов, строго выполняет нормы законодательства и не приемлет любых проявлений коррупции и мошенничества, включая взяточничество и злоупотребление полномочиями. Компания предъявляет ко всем сотрудникам и контрагентам высокие требования относительно профессионализма, честности и соблюдения законов, а также является надежным партнером для всех заинтересованных сторон.

Четко сформулированные этические принципы закреплены в основном документе, регламентирующем работу A101 в области деловой этики и противодействия коррупции, — Кодексе деловой и корпоративной этики. Изложенные в Кодексе требования являются основой эффективных управленческих решений с учетом таких аспектов, как социальная ответственность, экономика, безопасность и охрана труда, здоровье, экологические нормы и права человека. Все сотрудники Компании вне зависимости от занимаемой ими должности, статуса, стажа работы и иных условий обязаны беспрекословно выполнять положения Кодекса.

Принципы деловой этики

GRI 2-23

- Прозрачность
- Информационная открытость
- Добросовестная конкуренция
- Справедливость
- Состязательность
- Эффективность



Управление вопросами противодействия коррупции

ГК «А101» комплексно подходит к управлению вопросами противодействия коррупции. Компания обеспечивает выполнение требований применимого законодательства Российской Федерации (Конституции Российской Федерации, Федерального закона от 25 декабря 2008 года № 273-ФЗ «О противодействии коррупции») и положений внутренних корпоративных документов. В А101 утверждено Положение об антикоррупционной политике, закрепляющее подход Компании в области противодействия коррупции. Требования Положения распространяются на сотрудников Компании любого уровня при исполнении должностных обязанностей.

А101 на регулярной основе реализует следующие мероприятия в области противодействия коррупции:

- мониторинг и периодическую оценку коррупционных рисков;
- формирование антикоррупционной корпоративной культуры;
- обеспечение и закрепление антикоррупционных стандартов поведения сотрудников;
- проверку контрагентов и прозрачности проведения закупочных процедур;
- формирование процедур информирования руководства Компании.

Принципы деятельности А101 в области противодействия коррупции

GRI 2-23



Непринятие коррупции в любых ее формах и проявлениях



Личный пример руководства



Недопустимость установления привилегий и иммунитетов, ограничивающих ответственность или усложняющих порядок привлечения к ответственности определенной группы сотрудников Компании, совершивших коррупционные действия



Недопустимость ограничения доступа к информации о фактах коррупции и повышение общего уровня антикоррупционной культуры сотрудников



Мониторинг коррупционных рисков



Информирование и обучение

Управление вопросами в области противодействия коррупции

GRI 2-9, GRI 2-12, GRI 2-13



Совет директоров

- Определение стратегического направления Компании в области противодействия коррупции



Генеральный директор

- Внедрение и соблюдение требований принципов Положения об антикоррупционной политике



Департамент безопасности и внутреннего контроля

- Мониторинг антикоррупционных действий в Компании
- Актуализация внутренних документов
- Прием и рассмотрение сообщений заинтересованных сторон о совершении коррупционных правонарушений
- Проведение служебных расследований
- Формирование рекомендаций по совершенствованию и модернизации антикоррупционных процедур



Комиссия по этике и противодействию коррупции

- Рассмотрение поступивших в Комиссию или на Линию доверия обращений заинтересованных сторон
- Рассмотрение выявленных случаев нарушений со стороны сотрудников и третьих лиц
- Подготовка рекомендаций по применению мер воздействия и наложению дисциплинарного взыскания
- Содействие развитию бесконфликтного взаимодействия сотрудников
- Соблюдение интересов всех сторон при решении конфликтной ситуации
- Подготовка предложений о внесении изменений во внутренние корпоративные документы

При необходимости и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, А101 сотрудничает с правоохранительными и иными регулирующими органами для выявления и расследования коррупционных нарушений и принятия санкций в отношении виновных лиц.

Управление коррупционными рисками

GRI 205-1, GRI 205-3

Соблюдая стандарты ответственного ведения бизнеса, А101 стремится к минимизации коррупционных рисков. Департамент безопасности и внутреннего контроля периодически проводит оценку коррупционных рисков, что позволяет выявить риски, характерные как для Компании в целом, так и для отдельных направлений ее деятельности в частности. Компания идентифицирует наиболее подверженные рискам процессы и разрабатывает необходимые меры контроля. Так, с целью минимизации рисков в отчетном году были разработаны рекомендации по внесению изменений во внутренние документы, а также внедрению ручных и автоматизированных контролей в системе 1С ERP. Постоянный мониторинг бизнес-процессов на предмет коррупционных рисков позволяет предотвращать случаи коррупции и мошенничества.

➤ Подробнее см. в разделе «Управление рисками».

В 2023 году Департамент безопасности и внутреннего контроля в очередной раз провел оценку коррупционных рисков в бизнес-подразделениях: 100% операций оценены на предмет рисков, связанных с коррупцией. Значительных рисков, связанных с коррупцией, в ходе анализа обнаружено не было.

А101 проводит активную работу по снижению коррупционных рисков и мониторингу всех проводимых операций внутри Группы компаний. По итогам проверочных мероприятий в отчетном году Компания установила один случай нарушения антикоррупционного законодательства. Подтвержденных случаев невозобновления или расторжения контрактов с деловыми партнерами из-за нарушений, связанных с коррупцией, не было.

Требования к контрагентам в области противодействия коррупции

Планируя антикоррупционные мероприятия, А101 учитывает, что комплаенс-риски могут возникать не только в результате внутренних операций, но и при взаимодействии с поставщиками и подрядчиками. Компания стремится выстраивать доверительные и долгосрочные отношения с добросовестными контрагентами.

Для минимизации риска взаимодействия с контрагентами и их бенефициарными владельцами, которые могут быть вовлечены в коррупционную деятельность, ГК «А101» проводит их антикоррупционную проверку. Во время проверки Компания выясняет наличие у контрагентов собственных антикоррупционных мероприятий и политик, их готовность включать в договоры антикоррупционные условия (оговорки), а также оказывать взаимное содействие для этичного ведения бизнеса и предотвращения коррупции.

Кодекс деловой и корпоративной этики А101 размещен на [корпоративном сайте](#) и доступен всем желающим. Ознакомление бизнес-партнеров с Кодексом носит рекомендательный характер.

Конфликт интересов

GRI 2-15

В А101 внедрена и действует система управления конфликтом интересов, которая позволяет выявить конфликт интересов у сотрудников Компании. Требования о его предупреждении и урегулировании определены в Положении об антикоррупционной политике и Кодексе деловой и корпоративной этики. Компания постоянно посредством email-рассылки и информационных заставок на рабочих персональных компьютерах информирует сотрудников о возможности возникновения подобной ситуации и порядке действия в таких случаях. Так, в случае подозрения или выявления сотрудником конфликта интересов ему следует обратиться за консультацией на Линию доверия. Ответственность за его урегулирование несет Комиссия по этике и противодействию коррупции.

В случае если член Совета директоров имеет заинтересованность в вопросе, выносимом на рассмотрение Совета директоров, он обязан сообщить об этом и отказаться от участия в рассмотрении и голосовании по этому вопросу.



Деловые подарки

В Положении об антикоррупционной политике и Кодексе деловой и корпоративной этики раскрывается подход A101 к дарению и получению подарков в любых его формах. Компания считает, что все подарки не должны представлять собой скрытое вознаграждение за услугу, действие, бездействие или попытку оказать влияние на получателя с иной незаконной или неэтичной целью. Также не допускается получение и дарение денежных средств в любой форме, независимо от валюты и суммы.

В A101 уверены, что выполнение этих требований позволит минимизировать репутационные и иные риски.

Обучение и информирование сотрудников

GRI 205-2

Группа компаний «A101» считает, что для совершенствования всей системы противодействия коррупции необходимо должным образом информировать и обучать сотрудников. При трудоустройстве A101 доводит до сведения каждого сотрудника требования всех внутренних документов в области деловой этики и противодействия коррупции. Компания регулярно уведомляет сотрудников об изменениях в корпоративных документах с помощью email-рассылки.

В отчетном периоде 100% сотрудников и членов руководящих органов были осведомлены о политиках и методах противодействия коррупции.

В 2023 году обучение сотрудников по вопросам противодействия коррупции не проводилось. Компания рассмотрит возможность проведения такого обучения в ближайшем будущем.

Добросовестная конкуренция

GRI 206-1

A101 строго соблюдает требования Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Компания старается не допускать использования неэтичных и недобросовестных способов получения конкурентных преимуществ при осуществлении своей деятельности.

Для поддержания добросовестной конкуренции в Компании функционирует открытая и конкурентная процедура закупок. Соответствие закупочной деятельности этим принципам способствует:

- тщательному планированию потребностей в товарах, работах, услугах;
- информационной открытости закупок;
- равноправию, справедливости, отсутствию дискриминации и необоснованных ограничений конкуренции по отношению к участникам закупок;
- целевому и экономически эффективному расходованию денежных средств на приобретение товаров, работ, услуг;
- эффективности ценообразования заключаемых сделок;
- отсутствию необоснованного ограничения допуска к участию в закупках;
- обеспечению гласности и прозрачности закупок, предотвращению коррупционных проявлений, конфликта интересов и иных коррупционных составляющих.

Механизмы обратной связи

GRI 2-16, GRI 2-25, GRI 2-26

Чтобы поддерживать открытое и прозрачное взаимодействие с заинтересованными сторонами, ГК «A101» организовала Линию доверия. Это важный механизм получения обратной связи по коррупционным нарушениям, несоблюдению требований законодательства Российской Федерации и норм корпоративных документов, некомпетентности сотрудников и другим темам.

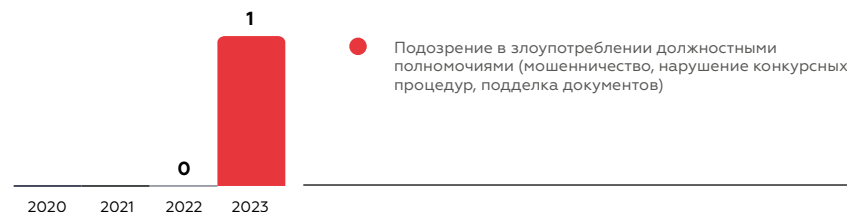
Линия доверия функционирует круглосуточно и дает каждому желающему возможность обратиться по интересующим вопросам, в том числе в анонимной форме. Для обращения в Компании созданы несколько каналов:

- телефон: +7 (495) 161-49-17;
- email: hot-line@a101.ru;
- корпоративный сайт: <https://a101.ru/hot-line/>.

Обращения на горячую линию анализируют сотрудники Службы безопасности и внутреннего контроля. Генеральный директор и Совет директоров не рассматривают отчетность о работе горячей линии.

Статистика обращений на Линию доверия по теме коррупции, шт.

GRI 2-26



Участие в политической деятельности

GRI 415-1

A101 не принимает участие в политической деятельности и воздерживается от финансирования политических партий, организаций и движений в целях получения коммерческих преимуществ в проектах. Соответствующий запрет закреплен в Положении об антикоррупционной политике.

Планы на 2024 год и среднесрочную перспективу

- Проведение обучения сотрудников по вопросам противодействия коррупции.



Управление налоговыми вопросами

Соблюдение налоговых обязательств

GRI 207-1

Группа компаний «А101» — ответственный и добросовестный налогоплательщик. Компания проводит единую последовательную налоговую политику, соответствующую целям ее устойчивого развития.

А101 в полной мере соблюдает требования Налогового кодекса Российской Федерации, осуществляет постоянный мониторинг изменений, вносимых в налоговое законодательство, оценивает и прогнозирует степень возможного влияния таких изменений на деятельность Компании. А101 с высокой ответственностью относится к своим налоговым обязательствам. Своевременно выплачивая налоги и иные предусмотренные законодательством обязательные платежи в бюджеты всех уровней, Компания вносит значимый вклад в экономический рост и социальное развитие государства и регионов своего присутствия.

В 2023 году Компания вела активную работу по разработке Положения о налоговой политике ООО «А101», утверждение которой запланировано на 2024 год. Политика закрепляет основные принципы и подходы Компании к управлению

налоговыми вопросами. Следование указанным принципам позволяет А101 управлять налоговой нагрузкой и минимизировать налоговые риски.

GRI 207-2

А101 комплексно подходит к решению налоговых вопросов. Ответственность за их эффективное решение возложена на Департамент финансов, за утверждение Налоговой политики — на Генерального директора Компании.

Для того чтобы повысить эффективность налоговой функции, Компания автоматизирует и совершенствует процессы учета хозяйственных операций, расчета налогов, формирования налоговой отчетности и контроля за правильностью исчисления налогов.

Для этих целей она привлекает внешних экспертов и консультантов, имеющих высокую квалификацию в сфере налогообложения.

Принципы Налоговой политики ООО «А101»

GRI 207-1

Централизация и унификация

Проведение единой последовательной налоговой политики

Законность

Строгое следование нормам налогового законодательства

Гибкость

Возможность внесения оперативных изменений в налоговую политику

Открытость

Выстраивание открытого диалога с налоговыми органами

Эффективность

Рациональная реализация налоговой политики с учетом мнения заинтересованных сторон и стратегических целей Компании

Должная осмотрительность

Применение мер по избежанию заключения сделок с недобросовестными поставщиками

Планирование

Планирование и прогнозирование налоговых платежей, а также мониторинг их исполнения в бюджет

Добросовестность

Исчисление и уплата налогов исходя из реального экономического содержания хозяйственной деятельности, отсутствие агрессивной практики налогового планирования

Управление вопросами налогообложения

GRI 207-1

Структурное подразделение		Функции
Совет директоров		• Рассмотрение и утверждение Годового отчета
Генеральный директор		• Утверждение Налоговой политики
Департамент финансов	Финансовый директор	• Формирование учетной политики
	Структурные подразделения	• Ведение налогового учета • Подготовка и сдача налоговой отчетности • Взаимодействие с налоговыми органами в ходе камеральных и выездных проверок, отработка запросов налоговых служб • Сверка начисленных и уплаченных налогов • Управление налоговой нагрузкой — планирование и прогнозирование налоговых последствий • Анализ возможностей снижения налоговой нагрузки • Разработка внутренних политик, регламентов и процедур • Управление налоговыми рисками, выявление и разработка мер по их минимизации
Служба исполнительного директора		• Проверка контрагентов
Департамент по персоналу и кадровому администрированию		• Взаимодействие с государственными внебюджетными фондами

Управление налоговыми рисками

GRI 207-2

A101 стремится минимизировать налоговые риски. Департамент финансов проводит регулярный мониторинг налоговых рисков, а также разрабатывает и внедряет меры по их митигации. Результаты мониторинга на периодической основе доводятся до сведения высшего руководства.

Компания выделяет следующие налоговые риски:

- риски, связанные с исчислениями и расчетами по налогам, сборам и страховым взносам;
- риски налоговой политики, связанные с выбором налоговых моделей;
- риски действий налоговых органов.

При выявлении существенных налоговых рисков компании Группы принимают меры по их снижению и устранению.

Основные подходы Компании к идентификации, оценке, реагированию, мониторингу и представлению информации по управлению рисками закреплены в Политике управления рисками.

➤ Подробнее см. в разделе «Управление рисками».

Взаимодействие с налоговыми органами

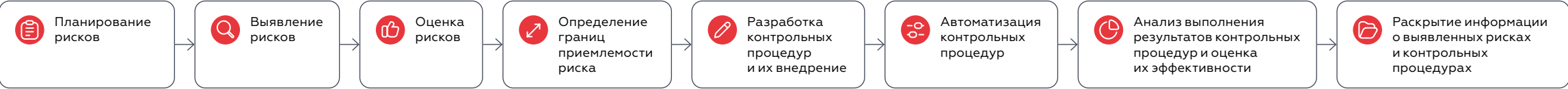
GRI 207-3

A101 выстраивает активное взаимодействие с заинтересованными сторонами, в том числе с налоговыми органами, по принципу открытости и прозрачности. Предмет сотрудничества Компании с налоговыми органами — вопросы налогового контроля и получения разъяснений по действующему налоговому законодательству. A101 регулярно раскрывает финансовую информацию и комментирует налоговые условия, применяемые к Компании, чтобы обеспечить прозрачность перед заинтересованными сторонами.

Финансовую отчетность Компании регулярно заверяет внешний независимый аудитор в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

➤ Подробнее см. в разделе «Система корпоративного управления».

Этапы управления налоговыми рисками GRI 207-2



Уплаченные налоги GRI 207-4

Показатель	2020	2021	2022	2023
Налоговые юрисдикции	Россия			
Основные виды деятельности	Строительство			
Количество сотрудников (на конец года), человек	927	1 476	1 922	2 521
Выручка от продаж третьим лицам, млн руб.	39 920	55 183	94 745	82 051
Выручка от внутригрупповых операций с другими налоговыми юрисдикциями, млн руб.	0	0	0	0
Прибыль/убыток до налогообложения, млн руб.	18 218	45 716	36 642	45 217
Материальные активы, кроме денежных средств и их эквивалентов, млн руб.	106 761	208 258	240 742	302 933
Уплаченный налог на прибыль, млн руб.	1 252	889	6 555	4 918
Расходы по налогу на прибыль (за исключением отложенного налога на прибыль и резервов по неопределенным налоговым позициям), млн руб.	1 034	999	7 639	752
Расход/(доход) по отложенному налогу на прибыль, млн руб.	2 337	8 678	(1 745)	7 573
Причины разницы между расходами по налогу на прибыль, подлежащему уплате, и расчетным налогом на прибыль в случае применения текущей ставки по налогу на прибыль к прибыли/убытку до налогообложения, млн руб.				
Группа применяет текущую ставку налогообложения, действующую на территории Российской Федерации. Разницы между расходом по налогу на прибыль, подлежащим уплате, и расчетным налогом на прибыль связаны с наличием операций, не подлежащих налогообложению в соответствии с законодательством Российской Федерации				
Дополнительно				
Общая сумма вознаграждения сотрудников, млн руб.	3 168	4 734	6 577	7 697
Налоги и платежи за сотрудников, млн руб.	604	1 038	1 567	1 491
Отраслевые налоговые сборы и другие налоги или платежи государству, млн руб.	718	2 678	2 361	2 372
• НДС	63	2 006	1 871	1 476
• Земельный налог	298	537	401	689
• Налог на имущество	352	135	89	206
• Прочие налоги	5	0	0	1
Существенные неопределенные налоговые позиции, млн руб.	0	0	0	0

Начисленные и уплаченные обязательные платежи, млн руб.

МЭР-6, МЭР-7

Показатель	2023	
Сумма обязательных платежей (за исключением штрафов, пеней), всего, в том числе:	4 615	12 188
• Налогов и сборов	3 817	11 390
• Страховых взносов	798	798
• Иных обязательных платежей	0	0

➤

Помощь в оформлении налогового вычета

A101 выступает партнером сервиса по консультированию населения о получении налогового вычета. Так, Компания помогает налогоплательщикам снизить размер налогооблагаемой базы:

- при покупке недвижимости;
- оплате процентов по ипотеке;
- страховании жизни и взносах в НПФ;
- оплате обучения и курсов;
- открытии инвестиционного счета;
- тратах на лечение и медикаменты.

➤ Подробнее см. в [соответствующем разделе корпоративного сайта](#).

➤

Планы на 2024 год и среднесрочную перспективу

- Утверждение Положения о налоговой политике ООО «А101».



Взаимодействие с инвесторами

GRI 2-29

A101 стремится поддерживать доверительные отношения с заинтересованными сторонами, в том числе с инвесторами. Компания учитывает интересы различных групп инвесторов при принятии управленческих решений, а также публикует в открытом доступе актуальную и достоверную информацию о своей деятельности. Все это позволяет Компании поддерживать свою инвестиционную привлекательность как для уже существующих, так и для новых инвесторов, а также вести с ними прозрачный диалог.

Подход к управлению взаимодействием с инвесторами

ГК «А101» взаимодействует с широким кругом инвесторов: с банками, институциональными и частными инвесторами. За координацию этой работы отвечает Управление по взаимодействию с инвесторами Департамента финансов А101, которое:

- осуществляет сбор и адаптацию данных для публикации;
- осуществляет координацию и взаимодействие с Московской биржей, Национальным расчетным депозитарием (НРД);
- проводит переговоры с банками, институциональными инвесторами, брокерскими компаниями;
- отвечает за получение кредитных рейтингов и взаимодействие с рейтинговыми агентствами;
- является инициатором формирования информационной политики для взаимодействия с инвесторами.

Отношения ГК «А101» с инвесторами регулируют внутренние документы:

- Информационная политика ООО «А101»¹;
- Положение о конфиденциальной информации;
- Положение об инсайдерской информации.

Основные принципы Информационной политики:

- открытость и прозрачность в представлении планов А101 заинтересованным лицам;
- регулярность и непрерывность общения с инвесторами;
- постоянство в обратной связи и единый подход к качеству информации для всех категорий инвесторов;
- защита конфиденциальной и инсайдерской информации;
- оперативность и своевременность раскрытия данных.

В ходе взаимодействия с инвесторами Компания неукоснительно соблюдает требования и положения российских нормативных правовых актов.



Правила взаимодействия с инвесторами

В ходе взаимодействия с инвесторами А101 руководствуется принципами Информационной политики и следующими правилами.

- Наша задача — постоянно повышать осведомленность о деятельности Компании, ее потенциале и стратегии развития.
- Мы регулярно раскрываем подробную информацию о текущем состоянии Компании, ее финансовом положении и планах.
- Мы поддерживаем диалог с существующими инвесторами.
- Мы постоянно расширяем круг контактов и потенциальных инвесторов Компании.
- Мы соблюдаем баланс между открытостью и сохранением конфиденциальности инсайдерской информации.

Направления и механизмы взаимодействия

В настоящее время А101 делает основной упор на прямые контакты с кредитно-финансовыми учреждениями и другими институциональными инвесторами: проводит встречи и презентации, рассказывает о результатах деятельности. Компания также открыто работает с банковским сообществом.

Массовых розничных инвесторов А101 преимущественно информирует о своей деятельности, планах и результатах через корпоративный сайт, а также через публикации в своих каналах

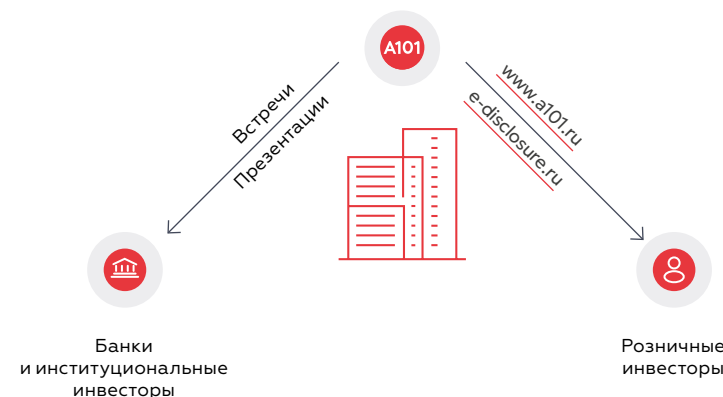
в социальных сетях, в первую очередь в «Телеграме», и в средствах массовой информации (СМИ).

Помимо этого, ГК «А101» раскрывает информацию для всех заинтересованных лиц на [веб-сайте](https://www.a101.ru/e-disclosure) ООО «Интерфакс-ЦРКИ» — информационного агентства, аккредитованного Банком России на раскрытие информации.

Информационные материалы Компании для инвесторов обычно содержат следующую информацию:

- изменения кредитных рейтингов или прогнозов по ним: подтверждения, повышения, иные обновления;
- публикацию отчетности в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основные каналы информирования инвесторов А101



¹ Утверждена в 2024 году.

Подготовка к размещению облигаций

Основной темой взаимодействия с инвесторами в 2023 году стала подготовка к первому публичному размещению облигаций ООО «А101». Выпуск таких обязательств позволяет Компании привлекать дополнительные средства и настраивать под себя его параметры: купоны или дисконт, сроки погашения, ограничения при обращении. Размещение биржевых облигаций также расширяет возможности работы с новыми и существующими инвесторами.

В 2023 году был принят ряд важных решений о намеченной на 2024 год эмиссии долговых обязательств. Ключевым из них стало решение о том, что публичным эмитентом будет ООО «А101» — головная компания Группы, что крайне важно с точки зрения развития взаимодействия между ГК «А101» и участниками открытого рынка.

Кроме того, А101 пересмотрела подход к процедуре рейтингования, поскольку наличие кредитного рейтинга повышает привлекательность долговых бумаг для инвесторов и снижает стоимость размещения для компаний. Группа обладает безупречной кредитной историей и делает все возможное для ее поддержания. В отчетном году устойчивую

кредитоспособность Компании подтвердили сразу два рейтинговых агентства: «Эксперт РА» и АКРА.

➤ Подробнее см. в разделе «Обзор операционных и финансовых результатов».

Параметры предстоящего публичного выпуска долговых обязательств, включая сроки и объемы его размещения, целевую доходность, А101 активно обсуждала с банковским сообществом. Это потребовало предоставления банкам — и через них потенциальным инвесторам — информации о деятельности Компании. А101 подготовила понятную финансовую модель, стратегию и модель развития, доступно объяснила динамику основных показателей и факторы, влияющие на их динамику, рассказала о своих конкурентных преимуществах по сравнению с другими девелоперами.

Результатом работ стало достаточное количество предложений инвесторов, готовых участвовать в размещении облигаций Компании, аналогичной уровню ведущих девелоперов России, и А101 смогла комфортно планировать и вести дальнейшие операции на финансовых рынках¹.



Планы на 2024 год и среднесрочную перспективу

- Дополнительно информировать инвесторов о своей деятельности, связанной с различными аспектами ESG.
- Получить предварительные ESG-рейтинги у ведущих российских рейтинговых агентств.
- Расширить спектр тем и увеличить количество и качество публикаций, организовать тематические мероприятия: интервью с топ-менеджерами Компании и экспертами, форумы и встречи с инвесторами на YouTube/RUTUBE и очно.
- Начать работу в специализированных соцсетях для инвесторов — инвестиционных сообществах.
- Утвердить календарь взаимодействия с инвесторами (IR-календарь), который будет рассчитан до конца 2025 года.



¹ Выпуск облигаций ООО «А101» на 500 млн рублей был размещен на Московской бирже в конце мая 2024 года.

Ответственное управление цепочкой поставок

Ключевые показатели за 2023 год

20 млрд руб.

объем торгов на собственной электронной площадке Компании

100%

закупки у местных поставщиков

Основные события в 2023 году

Запущена собственная роботизированная система привлечения контрагентов

Существенные темы

Ответственная цепочка поставок

Глобальные цели ООН в области устойчивого развития



Подход к управлению

GRI 2-6, GRI 3-3

Системный подход ГК «А101» к управлению цепочкой поставок обеспечивает непрерывность бизнес-процессов и высокую эффективность деятельности девелопера.

Управление цепочкой поставок в Компании начинается с регулирования процесса закупок. А101 строго выполняет обязательства перед клиентами и ответственно подходит к проведению закупок материалов и выбору подрядных организаций. После заключения контрактов все рабочие процессы на площадках контролируют генподрядчики Компании, а при возникновении вопросов к процессу подключаются специалисты девелопера.

В структуре Компании процессами закупок и работой с подрядчиками занимаются Единый тендерный комитет (закупки на сумму от 10 млн рублей) и Департамент закупок (суммы менее 10 млн рублей). Контракты на сумму менее 5 млн рублей заключают руководители проектов и проектных групп напрямую.

Приоритеты закупочной деятельности А101



Соблюдение требований российского законодательства и нормативных документов Компании



Конфиденциальность



Прозрачность процессов



Своевременное исполнение договоренностей с партнерами



Высокое качество закупаемых материалов и оказываемых услуг подряда



Оптимизация и цифровизация процессов для более качественной работы



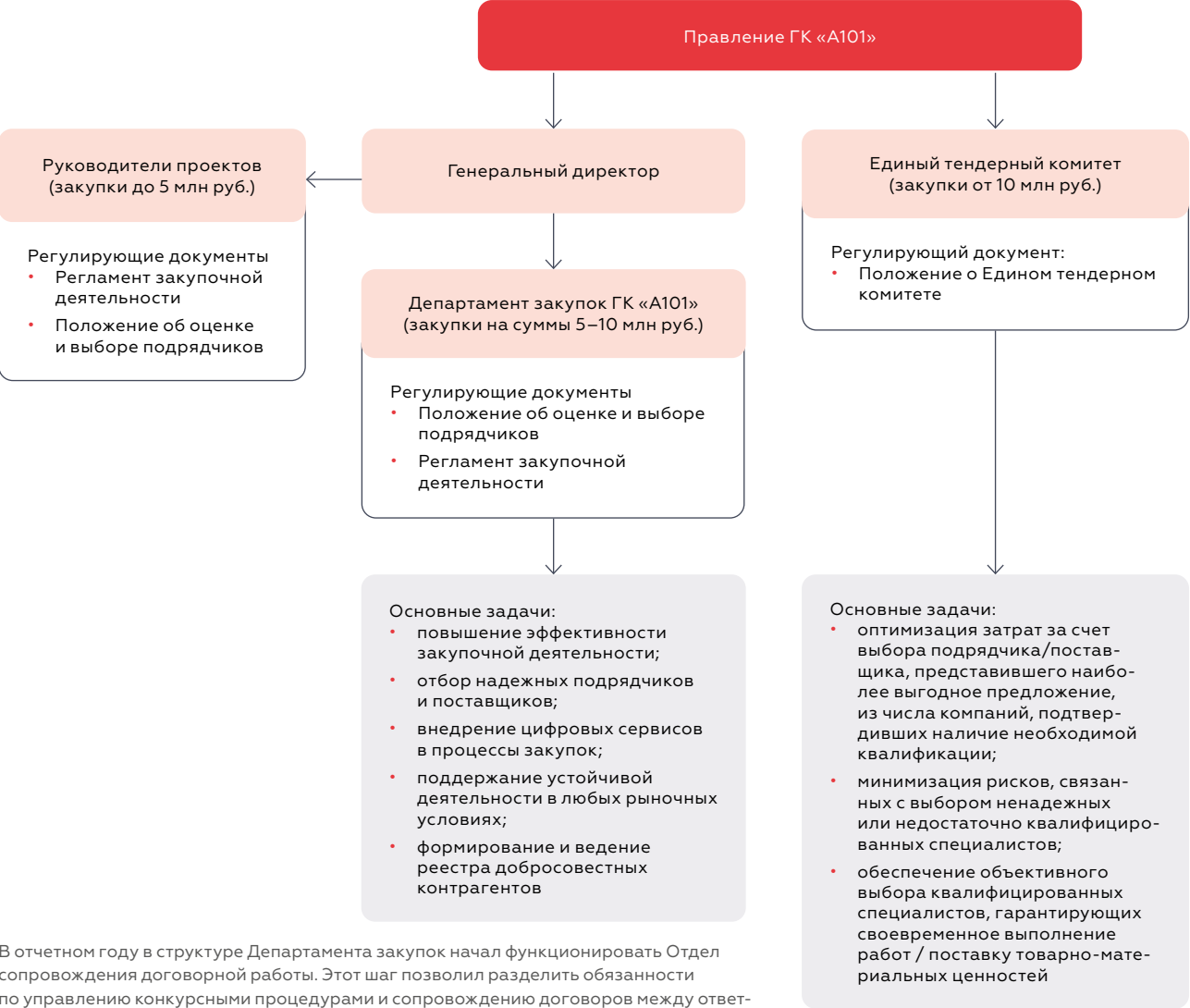
Здоровая конкуренция



Противодействие коррупции



Структура управления цепочкой поставок A101



В отчетном году в структуре Департамента закупок начал функционировать Отдел сопровождения договорной работы. Этот шаг позволил разделить обязанности по управлению конкурсными процедурами и сопровождению договоров между ответственными специалистами, что повысило качество подготовки и проведения тендеров.

Управление рисками

Управление рисками в цепочке поставок осуществляется в рамках общей системы управления рисками Компании. ГК «А101» идентифицирует ряд рисков при работе с контрагентами.

Риски А101 при работе с контрагентами

Наименование риска	Меры митигации
Срыв тендера	• Ведение реестра добросовестных контрагентов • Внесение контрагента в черный список в случае срыва тендера нарушения договора
Поставка некачественного товара оказание некачественных работ по договору подряда	
Коррупционный риск	Ведение обязательной электронной отчетности по каждому тендеру

➤ Подробнее см. в разделе «Управление рисками».



Аккредитация и отбор контрагентов¹

GRI 2-6

На этапе аккредитации к участию в тендерах должно поступить достаточное количество заявок от квалифицированных претендентов. Далее Компания проводит предварительную проверку подходящих контрагентов с выездным аудитом. По итогам проверки специалисты A101 дают заключение о перспективах совместной работы с ними.

Ключевые цели A101 в закупочной деятельности — долгосрочные отношения с деловыми партнерами, снижение рисков и обеспечение устойчивости поставок. В отчетном году девелопер запустил собственную роботизированную систему привлечения контрагентов, которая позволяет Компании уже на первом этапе отбора поставщиков и подрядчиков улучшить конкурентную базу.

«Система привлечения подрядчиков в автоматическом режиме отслеживает активность потенциальных партнеров на тендерных площадках и приглашает их на электронную торговую площадку Компании для участия в тендерах. Модернизация процесса привлечения контрагентов поможет увеличить число участников тендеров, что хорошо отразится на конкуренции».

Алексей Сложеникин

Директор по информационным технологиям ГК «A101»

После этапа предварительного отбора пула предложений Служба безопасности Компании проверяет надежность потенциальных контрагентов. Департамент закупок предварительно

проводит собственный выездной аудит. Его цель — оценить наличие ресурсов, системы менеджмента и организации бизнес-процессов потенциального контрагента и их соответствие установленным критериям, а также минимизировать риски Компании.

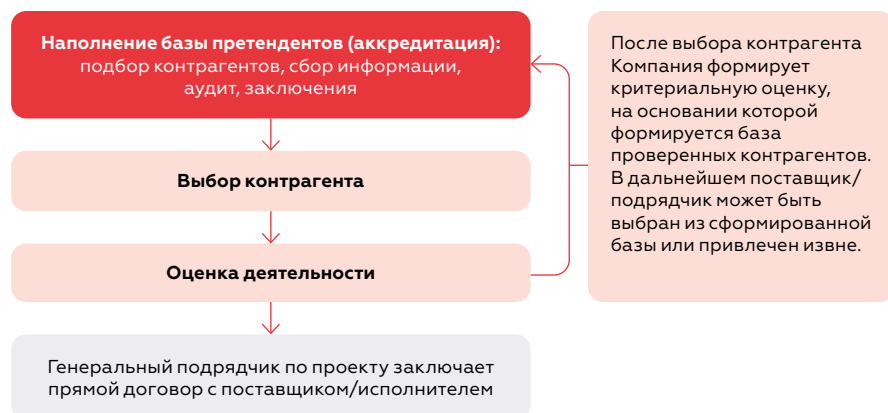
GRI 414-1, GRI 414-2

Аудиторы в обязательном порядке проверяют соблюдение контрагентом Трудового кодекса Российской Федерации (ТК РФ) на производстве / в ходе выполнения работ. В 2023 году оценку исполнения положений ТК РФ прошли 100% контрагентов Компании.

Для Компании обязательным условием благонадежности контрагента является соблюдение техники безопасности на объекте. Если выявлены нарушения требований к организации работ, безопасности на объекте, качеству монтируемых конструкций, контрагент может попасть в список неблагонадежных партнеров.

Завершив проверку, Компания передает свое решение генеральному подрядчику по объекту, который заключает прямой контракт с наиболее надежным контрагентом. Так Компания сохраняет уверенность в качестве закупаемых материалов и услуг и минимизирует риски по неисполнению контрактов.

Процесс отбора и оценки контрагентов



¹ Под контрагентами в данном случае подразумеваются как подрядчики (исполнители услуг), так и поставщики (те, кто поставяет материалы/оборудование).

Критерии оценки контрагентов:

- наличие собственной производственной базы (склады, бетонные узлы, ремонтные мастерские, гаражи, цеха, участки) с документальным и фотоподтверждением;
- наличие собственных мобильных основных средств для производства работ (грузоподъемные механизмы, экскаваторы, автотранспорт, опалубка, арматурные станки, компрессоры, дизель-электростанции, бытовые помещения и пр.);
- наличие штатного инженерно-технического персонала (геодезисты, механики, энергетики, проектировщики, сметчики, линейный персонал); наличие у инженерно-технических сотрудников действующих допусков, удостоверений, разрешений на производство отдельных видов специальных работ;
- опыт работы организации в Москве и Московской области, взаимодействие с разрешительными и надзорными органами, при проектировании: опыт сбора исходных данных, получения технических условий сдачи объектов, получения согласований, разрешений, передачи инженерных сетей на баланс города;
- наличие у организации опыта выполнения работ и строящихся объектов, проверка строящихся и законченных объектов на предмет их качества и организации строительства (с фотоподтверждением);
- наличие собственного или арендуемого офиса в регионе строительства;
- наличие и верификация рекомендаций, положительных и отрицательных отзывов крупных заказчиков;
- наличие членства в саморегулирующей организации.



Цифровизация

A101 — одна из первых компаний на рынке недвижимости, которая вывела торги на собственную электронную площадку.

Это позволило существенно оптимизировать закупочную деятельность: консолидация потенциальных подрядчиков, нацеленных на работу с Компанией, на электронной торговой площадке (ЭТП) снижает время, затраченное на их поиск, и позволяет закрыть потребности Компании в более короткий срок. Кроме того, при проведении торгов исключен риск человеческого фактора (ошибки при оформлении документов, их неполный комплект). Сформированная потребность Компании сразу отправляется на ЭТП, поданные участникам коммерческие предложения зашифрованы, расшифровка происходит после завершения торгов электронным ключом и по итогам прохождения торгов возвращается в виде готового решения по тендеру. Это сводит к минимуму коррупционные риски при проведении торгов.

20 млрд руб. в год

объем торгов на собственной электронной площадке A101

Использование ЭТП, помимо экономии средств для девелопера и удобства для подрядчиков, позволяет улучшить клиентский сервис. Работа через личный кабинет подрядчика (ЛКП) на площадке A101 ускоряет документооборот и опосредованно повышает скорость строительства и передачи недвижимости собственникам.

«ЛКП помогает ускорить процедуру передачи новых квартир и коммерческих помещений покупателям. Это стало возможным благодаря совершенствованию процедуры рекламации — за счет более оперативной фиксации, которой удалось достичь благодаря улучшению процессов ЭТП и внутренней системы учета замечаний, а также автоматической передачи замечаний в личный кабинет подрядчика нам удалось сократить время их устранения на 15%».

Алексей Сложеникин

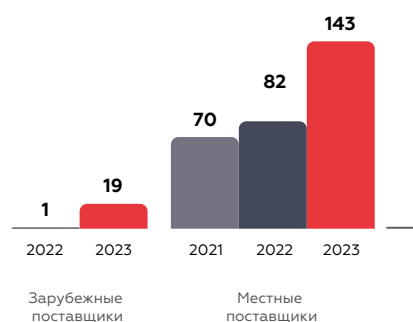
Директор по информационным технологиям ГК «A101»

Структура закупок A101

Ввиду того, что основная деятельность Компании связана с девелопментом и развитием территорий, значительный объем закупаемых товаров приходится на строительные материалы: бетон товарный, стальную арматуру, стеновые материалы.

В закупочной деятельности A101 стремится не только обеспечить надежность собственной цепочки поставок, но и внести вклад в развитие российской экономики. Компания отдает предпочтение локальным производителям и поступательно расширяет сотрудничество с местными поставщиками.

Количество российских и зарубежных поставщиков, ед.²



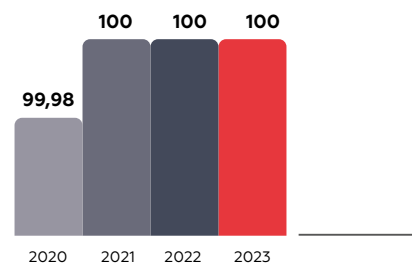
В течение последних трех лет A101 напрямую закупает товары и услуги только у российских поставщиков.

Компания готова закупать товары у российских производителей, чтобы поддерживать внутреннюю экономику и выстроить обоюдно выгодные отношения.

Стабильно высоким остается процент прямых закупок Компании у субъектов малого и среднего предпринимательства (МСП). Развивая работу с этим сегментом поставщиков, A101 проявляет себя как ответственная коммерческая организация, заинтересованная в росте благосостояния всех заинтересованных сторон: субъекты МСП получают крупные заказы, а Группа компаний «A101» — надежных подрядчиков.

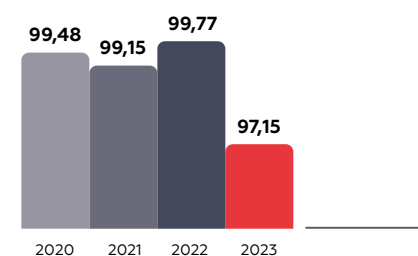
Доля закупок российских товаров, работ, услуг в общем объеме закупок товаров, работ, услуг³, %

GRI 204-1, МЭР-8



Доля закупок товаров, работ, услуг у субъектов малого и среднего предпринимательства в общем объеме закупок у российских организаций, %

МЭР-9



¹ Локальные производители — компании, выпускающие товары на территории определенного места или страны. В данном случае — юридические лица, производящие товары в России.

² Указано количество прямых договоров Компании с поставщиками без учета договоров генеральных подрядчиков по проектам.

³ Данные указаны в таблице на основании договоров, заключенных по решениям по тендеру. Доля договоров по решениям по тендеру относительно договоров без тендера составляет порядка 74–75% от общей суммы договоров за период 2020–2023 годов.

«Простой пример: мы искали поставщика сшитого полиэтилена. Оказалось, что материал от китайского производителя стоит дешевле, чем отечественный аналог. Тем не менее, несмотря на разницу в цене, Генеральный директор Группы компаний инициировал дополнительные переговоры по привлечению отечественного контрагента и снижению стоимости товара. В результате переговоров российская компания уступила в цене, и, хотя стоимость осталась выше китайского товара, мы заключили контракт с этим производителем. Если мы не будем поддерживать российские производства, то уже в ближайшем будущем зарубежные аналоги будут для нас стоить существенно дороже. При взаимодействии с отечественными компаниями мы всегда подчеркиваем нашу готовность закупать отечественную продукцию и акцентируем внимание на необходимости развивать линейки товаров».

Елена Леликова

Директор по закупкам ГК «А101»

Изменения в рынках закупок А101 в 2023 году

Геополитические перемены последних лет привели к смене ряда поставщиков и генподрядчиков Компании.

В отчетном году А101 завершила переход к новым рынкам, начавшийся в 2022 году. Компания полностью заменила товары, поставки которых прекратились из западных стран. Процесс перехода к новым рынкам сопровождался тщательной проверкой качества и надежности материалов из Азии и стран СНГ.

Изменение географических приоритетов А101

До 2022 года: партнеры из России и стран Запада

2023 год: российские производители, страны Азии, СНГ

Поэтапный переход А101 к новым рынкам закупок



Долгосрочное взаимодействие с контрагентами

А101 заинтересована в расширении пула надежных контрагентов и минимизации рисков, связанных с неисполнением / некачественным исполнением условий контрактов.

За качеством и сроком работ на каждом объекте следят представители генерального подрядчика, также аудит на рабочих площадках могут провести представители Компании.

Кроме того, А101 уделяет особое внимание проверке соответствия контрагентов требованиям безопасности.

➤ Подробнее см. в разделе «Управление безопасностью труда».

В случае возникновения спорных вопросов с действующими партнерами их решение переходит в правовую плоскость в соответствии с законодательством России.

Планы на 2024 год и среднесрочную перспективу

В следующем отчетном году ГК «А101» нацелена совершенствовать систему управления цепочкой поставок, укреплять отношения с нынешними контрагентами и расширять базу потенциальных партнеров. Компания планирует выполнить следующие задачи:

- выстроить крепкие партнерские взаимоотношения с подрядчиками и поставщиками: найти стабильных, крупных партнеров;
- внедрить экологические и социальные критерии оценки поставщиков и подрядчиков;
- развивать сотрудничество с сектором МСП;
- увеличить число сотрудников в Департаменте закупок;
- развивать взаимодействие с партнерами на электронной торговой площадке Компании:
 - консолидировать на ЭТП не только подрядчиков, но и поставщиков;
 - интегрировать сервис «Маркетплейс», где клиентам Компании станет доступен подбор материалов под собственный дизайн-проект;
- внедрять ИИ для оценки поставщиков и подрядчиков.

Экологический аспект

105 Охрана окружающей среды

110 Изменение климата и энергоэффективность



Охрана окружающей среды

Ключевые показатели за 2023 год

38 тонн

одежды собрано в контейнеры БФ «Второе дыхание» в офисах и жилых районах

90,96 тонны

отходов образовано в 10 офисах Компании

>1 тыс.

деревьев

и >16 тыс.

кустарников высажено

Существенные темы

Ответственное управление отходами

Основные события в 2023 году

- Открыт экокластер в жилом районе «Испанские кварталы»
- Приступили к проекту раздельного сбора строительных отходов на площадках
- Проведена серия субботников при участии жителей районов

Глобальные цели ООН в области устойчивого развития



Подход к управлению

GRI 3-3, SASB IF-HB-160a.3, SASB IF-HB-160a.4

Группа компаний «А101» уделяет большое внимание сохранению качества окружающей среды. Мы несем ответственность за это на протяжении всего жизненного цикла наших объектов.

При планировании и проектировании мы учитываем особенности местности: рельеф, водные экосистемы и ценные породы деревьев. Наши цели — минимизировать воздействие на окружающую среду и сохранить ее для будущих поколений.

Кроме того, мы помогаем жителям наших районов вести более экологичный образ жизни.

29 объектов

А101 получили индикацию «Зеленый дом»¹ на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС)

В настоящее время управление охраной окружающей среды распределено между следующими подразделениями Компании:

- Управление административно-хозяйственного обеспечения отвечает за учет водопотребления и образования отходов в офисах ГК «А101»;
- Служба технического заказчика на строительных площадках планирует мероприятия по управлению экологическим воздействием в рамках строительного генерального плана (стройгенплана), в том числе размещение моек колес, площадок для контейнеров для сбора отходов и т. д.;
- Департамент девелопмента контролирует деятельность подрядных организаций в области охраны окружающей среды, а также соответствие площадки стройгенплану.

А101 собирается закрепить подход к регулированию экологического воздействия в Экологической политике, которая должна быть разработана в 2024 году. Компания также установит измеримые цели в области охраны окружающей среды в Стратегии устойчивого развития, утверждение которой запланировано на следующий отчетный период.

Во взаимодействии с поставщиками и подрядчиками по вопросам охраны окружающей среды А101 руководствуется

Кодексом деловой и корпоративной этики, действующим с 2021 года. В документе закреплены положения:

- о сокращении негативного воздействия на окружающую среду и улучшении экологической результативности контрагентами;
- о приоритетном сотрудничестве с поставщиками и подрядчиками, которые разделяют приверженность Группы компаний «А101» в области охраны окружающей среды.

Кодекс является обязательным приложением к договорам подряда и поставок. Исполнение положений в области охраны окружающей среды контролируют все подразделения Группы компаний «А101», вовлеченные в девелоперский цикл.

Основными инструментами взаимодействия ГК «А101» с заинтересованными сторонами по вопросам охраны окружающей среды являются [телеграм-канал](#) и [мобильное приложение А101](#), где Компания публикует информацию об экологических акциях и мероприятиях.

А101 планирует повышать экологическую осведомленность своих сотрудников с помощью курса по устойчивому развитию. Начало обучения запланировано на 2024 год.

¹ Индикация «Зеленый дом» проведена на основе данных проектной декларации застройщика и не является подтверждением выполнения критериев зеленого ГОСТ Р для многоквартирных домов.

Управление материалами и отходами

GRI 301-2, GRI 306-1, GRI 306-2, GRI 306-3, GRI 306-5, МЭР-17, МЭР-18

Управление материалами и отходами — важнейшее направление природоохранной деятельности Компании. Для формализации нашего подхода к менеджменту отходов в 2024 году мы планируем утвердить Политику в области обращения с отходами.

В процессе строительства ГК «А101» использует большие объемы различных материалов: так, в 2023 году мы вовлекли

в строительство 1,37 млн т различных товарно-материальных ценностей.

Чтобы уменьшить экологический след строительных работ, А101 отдает предпочтение продукции с содержанием вторичных материальных ресурсов: малым архитектурным формам, оконным рамам из вторичного поливинилхлорида (ПВХ) и покрытию для детских площадок из переработанной резины.

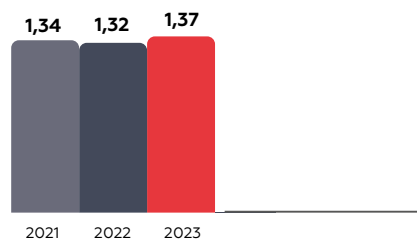
Право собственности на строительные отходы принадлежит подрядным организациям А101, осуществляющим строительство. При этом собственными отходами Компании являются неопасные² коммунальные, которые образуются в процессе эксплуатации 10 офисов Компании. Масса отходов, образованных ГК «А101» в 2023 году, составила 90,96 т и была на 40,7% больше аналогичного показателя 2022 года. Значительное увеличение количества образованных отходов связано с ростом числа сотрудников Компании и расширением сети офисов.

В отчетном году А101 передавала все образуемые твердые коммунальные отходы лицензированным организациям для последующих транспортировки и размещения на полигонах. С 2024 года Компания планирует повсеместно внедрить систему раздельного сбора отходов, которые впоследствии будут направлять региональному оператору для дальнейшего обращения. Цели этой системы — переработать те отходы, которые можно вовлечь в экономический цикл, и разместить на полигоне неперерабатываемый остаток.

В 2023 году ГК «А101» приступила к проекту раздельного сбора отходов подрядных организаций на строительных площадках.

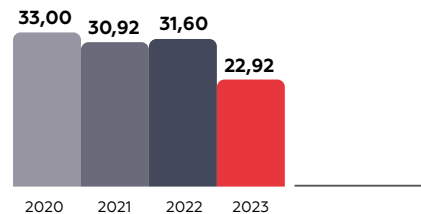
Группа компаний «А101» поддерживает мероприятия по раздельному сбору вторсырья, предоставляя для этого свои площадки. Ежегодно на территории жилых районов А101 проводится акция «Елочный круговорот» — на ней жители после Нового года могут сдать елки на переработку.

Общая масса использованных товарно-материальных ценностей, млн т



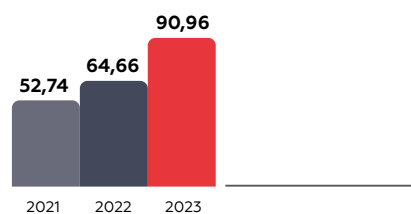
Переработанные материалы, используемые для производства основных продуктов и услуг¹, %

GRI 301-2

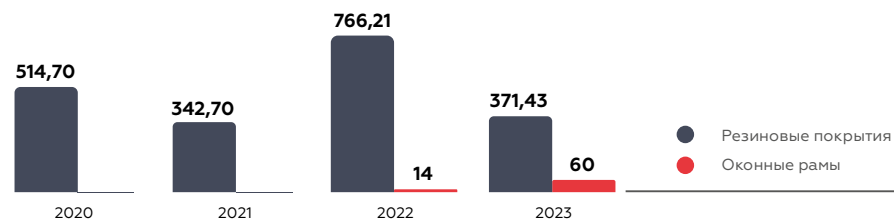


Общая масса образованных коммунальных отходов, направленных на размещение, т

GRI 306-3, GRI 306-5, МЭР-17, МЭР-18



Объем использования переработанных материалов, т



¹ Представлены данные по использованию переработанных материалов по направлению закупок «Строительно-монтажные работы», которое включает отдельные объекты (двери, окна, резиновые покрытия). По направлению «Товарно-материальные ценности» учет использования переработанных материалов не ведется.

² А101 относит к неопасным отходы IV и V классов опасности.

Сбор одежды и текстиля в контейнеры БФ «Второе дыхание»

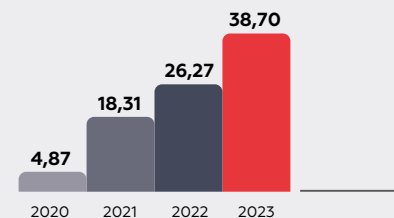
Повторное использование — элемент экономики замкнутого цикла, который помогает перераспределять ресурсы между людьми и сокращать образование отходов. А101 создает в своих районах условия для того, чтобы жители участвовали в социально-экологических инициативах.

В жилых районах и офисе ГК «А101» с 2018 года установлены контейнеры благотворительного фонда «Второе дыхание». В них жители могут поместить ненужную одежду и текстиль, которые фонд передаст нуждающимся или на переработку для повторного использования сырья. Всего в районах А101 установлено шесть контейнеров: в жилых районах «Скандинавия», «Испанские кварталы», «Белые ночи», а также около центрального офиса Компании.

С каждым годом количество одежды и текстиля, собранных в жилых районах А101, увеличивается.

Так, в 2023 году жители и сотрудники сдали в контейнеры более 38,7 т одежды и текстиля.

Масса одежды, собранной в рамках сотрудничества с БФ «Второе дыхание» в жилых районах А101, т



➔ Подробнее о социальных проектах А101 см. в разделе «Вклад в развитие местных сообществ».

Открытие экокластера в жилом районе «Испанские кварталы»

В 2023 году ГК «А101» открыла в «Испанских кварталах» экокластер с пунктом раздельного сбора вторсырья и пространством для проведения мероприятий.

Чтобы учесть пожелания заинтересованных сторон, в разработку проекта мы вовлекли экологических активистов и жителей района. В результате в кластере удалось разместить и пункт приема вторсырья, и амфитеатр для лекций, и арт-пространство с малыми архитектурными формами. Последние две зоны созданы для того, чтобы активисты повышали осведомленность посетителей об экологических проблемах и привлекали их к участию в экологических акциях.

Кроме того, посетители могут сдать в экокластере более 40 фракций вторсырья, среди которых как популярные (стекло, металл, пластиковые пакеты), так и редкие (фломастеры, зубные щетки) материалы и предметы. Акции по сбору вторсырья проводят волонтеры местного экологического движения два дня в месяц. Собранное вторсырье волонтеры передают экослужбе, которая, в свою очередь, распределяет его по подходящим переработчикам.

Примеры вторсырья, которое можно сдать в экокластере «Испанских кварталов»



ПЭТ-бутылки прозрачные и цветные



Алюминиевые банки



Макулатура



Блистеры



Чеки



Мягкие тюбики, например от зубной пасты



Мягкий HDPE¹ (пакеты)



Упаковка тетрапак



Мягкий LDPE² (пакеты и пленки)



Банковские карты

Новый экокластер — первый в программе по системному созданию стационарных пунктов приема вторсырья в районах А101. В будущем мы будем масштабировать эту программу на все проекты Компании.

Водные ресурсы

GRI 303-1, GRI 303-2

При проведении инженерных изысканий и проектировании Группа компаний «А101» исследует поверхностные и подземные воды, расположенные вблизи участка строительства. Во время подготовки проектной и исполнительной документации проводятся анализы проб воды в соответствии с природоохранными требованиями. Таким образом Компания принимает во внимание

качество воды в водных объектах и может отслеживать свое влияние на них на этапе строительства.

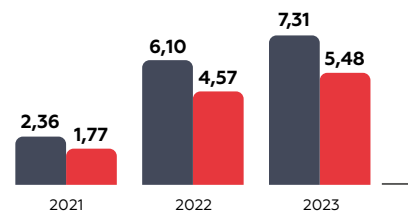
В процессе строительства А101 не осуществляет водозабор из водных объектов и водоотведение в них, а производственные нужды подрядные организации покрывают за счет привозной воды. Офисы ГК «А101» подключены

к муниципальной сети водоснабжения. Построенные объекты Компания также присоединяет к городскому водоснабжению³.

Группа компаний «А101» ведет строительные работы в Москве — регионе с водным дефицитом. В 2023 году Компания сдала на этой территории шесть объектов.

Водозабор и водоотведение в муниципальные сети, тыс. м³

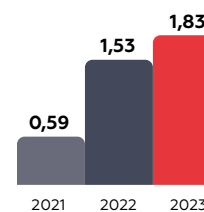
GRI 303-3, GRI 303-4, МЭП-13, МЭП-15



● Водозабор из муниципальных источников водоснабжения
● Водоотведение в муниципальные сети

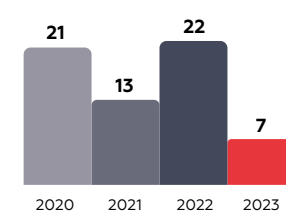
Водопотребление, тыс. м³

GRI 303-5



Количество жилых объектов, сданных в регионах с водным дефицитом, шт.

SASB IF-HB-160a.2



¹ Полиэтилен низкого давления (ПНД).

² Полиэтилен высокого давления (ПВД).

³ А101 осуществляет учет водозабора и водоотведения только в офисах Компании. 100% объема забираемой и отводимой воды приходится на регион с водным дефицитом. Офисы Группы компаний «А101» расположены в Москве — регионе, в котором, согласно [Атласу водных рисков «Акведук»](#), наблюдается водный дефицит.

Сохранение биоразнообразия

GRI 304-1, GRI 304-2, GRI 304-4

Как застройщик, A101 осознает свою ответственность за сохранение биоразнообразия городских территорий. Для каждого проекта девелопер разрабатывает особый план благоустройства зеленых и общественных зон, цели которого — создать комфортную среду для жителей районов и сохранить сложившуюся экосистему там, где это возможно.

При разработке проектной документации мы оцениваем влияние строительных работ и эксплуатации объектов на биоразнообразие. В 2023 году воздействия на виды, занесенные в Красную книгу России и Красный список МСОП, не зафиксировано. Кроме того, Группа компаний «A101» не ведет деятельность

на территориях объектов Всемирного наследия ЮНЕСКО, особо охраняемых природных территориях и территориях с высокой ценностью биоразнообразия.

На биоразнообразии существенно влияют подготовительные работы и процессы непосредственной застройки, а наибольший вклад в это воздействие вносит сведение растительного покрова. Именно поэтому ГК «A101» ставит перед собой задачу сохранить как можно больше деревьев и планирует благоустройство сообразно существующим условиям. За выполнение этих задач отвечает отдел «Благоустройство и озеленение». Специалисты Отдела руководствуются внутренним Стандартом благоустройства территории ГК «A101».

Еще одна задача Группы компаний «A101» — разработать уникальный план благоустройства, который будет учитывать сложившуюся экосистему района. В 2023 году Компания утвердила концепцию устройства территории в жилом районе «Дзен-кварталы» и приступила к проектированию парка с экопросветительской функцией в жилом районе «Скандинавия».

Озеленение придомовых территорий помогает A101 компенсировать ущерб окружающей среде от строительства и создавать благоприятные условия для жителей районов. Деревья и кустарники не только очищают воздух и снижают

его температуру, но и положительно влияют на психологическое состояние людей.

В 2023 году в рамках проектов по благоустройству и озеленению Компания высадила более 1 тыс. деревьев и 16 тыс. кустарников. Кроме того, в отчетном году девелопер покрыл газом 7 га территорий. Все растения были тщательно подобраны: специалисты Группы компаний «A101» при разработке концепции озеленения учитывают возможные риски для здоровья и безопасности. Компания высаживает деревья и кустарники с пониженной аллергенностью, без ядовитых плодов и колючек.

Субботники в районах A101

В 2023 году A101 провела серию субботников с участием жителей жилого района — весной, летом и осенью. Так, жители района «Скандинавия» очистили устье ручья от мусора и листья, а также привели в порядок газоны у берегов пруда.

Традиционный весенний субботник прошел также в жилых районах «Испанские кварталы» и «Белые ночи». Жители очищали придомовые и парковые территории, а также участвовали в озеленении.

Сохранение ценных пород деревьев в пятнах застройки

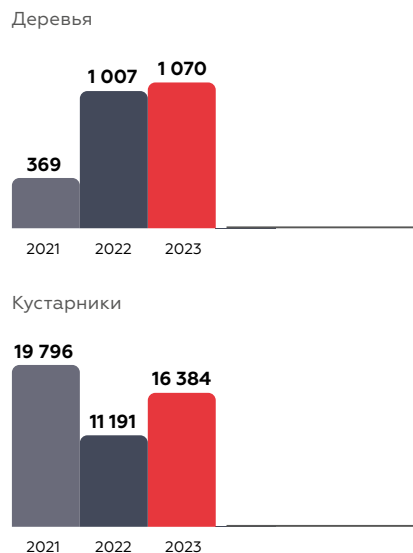
Мы понимаем, что деревья находились на территории участков строительства задолго до нас, и с большим вниманием относимся к этим островкам природы в городе.

Специалисты Компании — архитекторы и дендрологи — обследуют территорию будущих объектов до начала строительства, регистрируют деревья на карте и проводят их фитопатологический анализ, фиксируют характеристики и состояние. По результатам анализа определяют дальнейшие шаги: деревья или оставляют на месте и планируют застройку с их учетом, или пересаживают на время строительства, чтобы защитить их от воздействия вибрации и механических повреждений. При пересадке деревья выкапывают, корни освобождают и сохраняют. На новом месте дерево находится до окончания строительства, после чего специалисты A101 возвращают его на начальную территорию.

Мы создаем индивидуальные решения для каждого проекта. Например, на площади Туве Янссон в жилом районе «Скандинавия» ГК «A101» удалось сохранить шесть многовековых дубов, скрыв корневую систему под скамьями и зонами отдыха из натуральных материалов. В эту конструкцию были помещены вентиляционные решетки, чтобы обеспечить доступ воздуха во внутреннее пространство к корням. На другом участке Компания создала специальную систему водоотведения, чтобы в чаше не скапливалась вода, а дренажный колодец отводил ее изнутри. Благодаря таким решениям в сочетании с комплексом мероприятий по сохранению деревьев мы защищаем их от заболеваний.

Во время строительства специалисты ухаживают за крупными деревьями, поскольку они создают местообитание для птиц и насекомых.

Количество деревьев и кустарников, высаженных в рамках программы озеленения, шт.



Начало проектирования городского экопарка в жилом районе «Скандинавия»

В начале 2023 года ГК «A101» утвердила функциональную концепцию городского экопарка, который разместится на берегах Быковского ручья, на границе северной и центральной частей района. Концепция «Бережем природу вместе» предполагает создание в парке экопросветительской функции, одинаково полезной для детей и взрослых.

По задумке Компании, экопарк станет не только спортивно-рекреационным пространством, но и местом изучения флоры и фауны.

Территория парка имеет сложный рельеф и заполнена густой растительностью. Для сохранения этого уникального ландшафта специалисты A101 обеспечат интеграцию

функциональных площадок в существующий рельеф, а часть дорожно-тропиночной сети будет установлена на свайные конструкции, чтобы дорожки не занимали пространство для растений.

Также мы предусмотрели кормушки и домики для птиц на деревьях и в зарослях. Наблюдать за птицами жители смогут со специальной площадки. По всей территории парка будут предусмотрены стенды с информацией о местных обитателях и их здоровом рационе питания.

Экопарк в районе «Скандинавия» станет еще одним удачным примером того, как A101 интегрирует функциональные зоны в естественную среду.

Утверждение концепции набережной Ивановского пруда в жилом районе «Дзен-кварталы»

Набережная Ивановского пруда — будущее основное пешеходное и рекреационное пространство жилого района «Дзен-кварталы» в Новомосковском округе Москвы.

При разработке этого проекта отдел «Благоустройство и озеленение» Компании должен был решить следующие задачи:

- сохранить деревья и всю существующую экосистему;
- оставить в неизменном состоянии естественный ландшафт;
- сдержать антропологическое воздействие на минимальном уровне.

Специалисты ГК «А101» определили основной функционал набережной: это место отдыха, единения с собой, созерцания и спокойных прогулок. Концепция благоустройства призвана дополнить окружающую природу и сохранить ее основную часть в первозданном виде.

Компании удалось гармонично разместить основной прогулочный маршрут в существующем зеленом массиве. Для создания тематических зон А101 будет использовать природные, экологически чистые материалы. Это позволит создать связь между искусственными сооружениями и естественной средой пруда и окружающего его леса.

Планы на 2024 год и среднесрочную перспективу

В 2024 году в рамках формализации подхода к управлению экологическим воздействием А101 планирует:

- систематизировать управление вопросами охраны окружающей среды;
- создать систему корпоративных документов: утвердить Экологическую политику и Политику в области обращения с отходами;
- разработать Стратегию устойчивого развития с дорожной картой, включающей задачи на краткосрочную, среднесрочную и долгосрочную перспективы в соответствии с Национальными целями развития и ЦУР ООН.

В следующем отчетном году мыкратно увеличим объем высадки растений на внутридворовых и придомовых территориях: более 3,5 тыс. деревьев, более 17 тыс. кустарников и травяной покров на 4,5 га.

Мы также будем создавать условия для экологичного образа жизни в районах. Для этого Компания собирается решить следующие задачи:

- разработать раздел «Зеленое будущее» в мобильном приложении А101 для консолидации всех экологических акций и проектов;
- создать карту раздельного сбора вторсырья в районах ГК «А101»;
- запустить рубрику «Зеленый дайджест» в мобильном приложении, телеграм-канале

и на корпоративном портале Компании обо всех реализуемых проектах, связанных с устойчивым развитием;

- заключить партнерские соглашения с компаниями — лидерами в повестке устойчивого развития, уделяя особое внимание вопросам осознанного потребления, бережного природопользования и развития экологического образования.

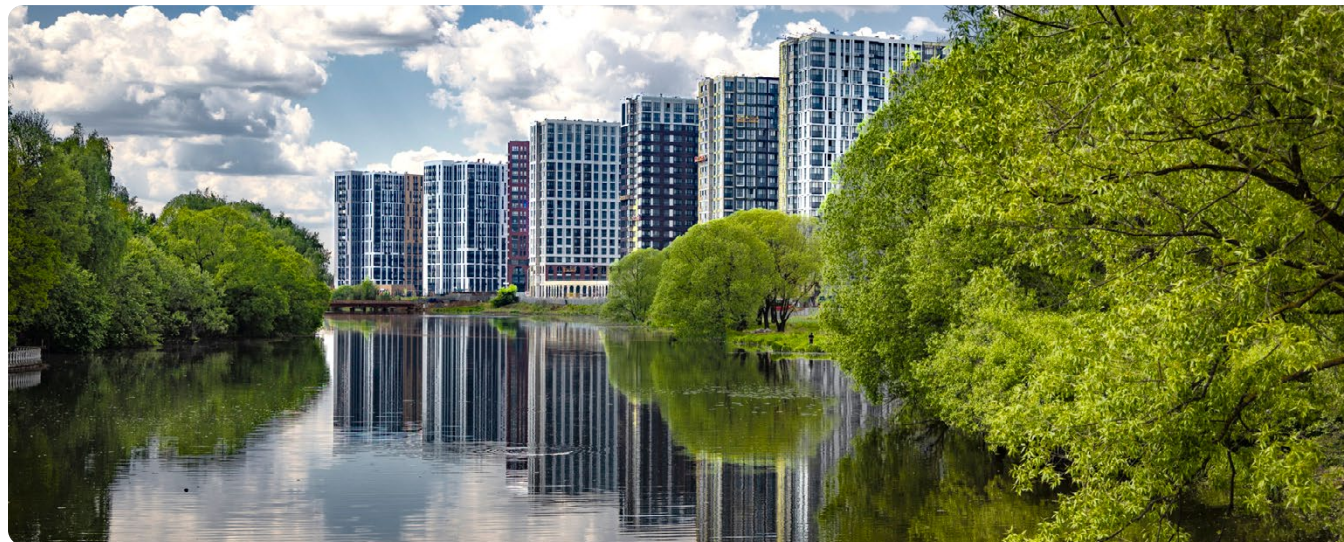
Для улучшения экологических показателей деятельности ГК «А101» намерена реализовать отдельные проекты в области обращения с отходами, водопользования, сохранения биоразнообразия и озеленения, а также сокращения выбросов загрязняющих веществ в атмосферу.

Домики для насекомых в жилом районе «Скандинавия»

Образовательное бюро команды «А101 Лёрни» совместно со специалистами Кружкового движения НТИ «Практики будущего» провели двухдневный хакатон BugHack для детей и подростков.

Участники мероприятия изучили разнообразие насекомых Новомосковского округа и создали «многоквартирные» домики для полезных видов.

Этот проект не только способствовал повышению экологической осведомленности участников, но и предоставил им возможность внести свой вклад в сохранение природы и улучшение условий жизни насекомых в городе.



Компания регулярно проводит субботники в своих районах. Это позволяет не только сохранять чистоту территорий и водных объектов, но и пропагандировать среди жителей экологичный образ жизни.

Изменение климата и энергоэффективность

Ключевые показатели за 2023 год

12 024 т CO₂-экв.

прямые выбросы парниковых газов (область охвата 1)

392,6 ТДж

потребление энергии

19%

зданий, сданных в эксплуатацию, получили класс энергоэффективности А и выше

Основные события в 2023 году

- Проведена оценка климатических рисков
- Здание первой очереди БК «Прокшино» получило золотой сертификат энергоэффективности по стандарту Eco Smart Office

Существенные темы

Изменение климата
Энергопотребление
и энергоэффективность

Глобальные цели ООН в области устойчивого развития



Подход к управлению

GRI 3-3

A101 признает необходимость сокращать углеродный след своей деятельности и адаптироваться к изменению климата. Поэтому в приоритете Компании — строительство энергоэффективных зданий.

Управлением проектами адаптации к последствиям изменения климата занимается Группа внедрения проектов устойчивого развития. За проектирование энергоэффективных зданий отвечает Служба технического заказчика.

В настоящее время Компания не закрепила в своих корпоративных документах подход к управлению вопросами изменения климата, выбросами парниковых газов и энергоэффективностью. В 2024 году A101 планирует утвердить Климатическую политику и Стратегию устойчивого развития с измеримыми целевыми показателями по сокращению выбросов парниковых газов и повышению энергоэффективности зданий. Кроме того, в среднесрочной перспективе ГК «A101» готовится разработать Климатическую стратегию.

В рамках формализации подхода к управлению климатическими вопросами в следующем отчетном году Компания планирует запустить обучающий курс для сотрудников, в который войдет блок «Изменение климата».

Изменение климата и выбросы парниковых газов

Климатические риски и возможности

GRI 201-2

В 2023 году Группа компаний «A101» провела идентификацию и оценку климатических рисков своих основных активов¹. Компания провела анализ в среднесрочной перспективе по базовому сценарию. В результате A101 выделила для себя ряд значимых физических и переходных климатических рисков.

В то же время Компания идентифицировала возможность, связанную с изменением климата. Она заключается

в повышении энергоэффективности реализуемых зданий, для того чтобы снизить эксплуатационные расходы и объемы энергопотребления. Эти действия позволят уменьшить воздействие на окружающую среду.

В среднесрочной перспективе ГК «A101» также планирует провести оценку влияния климатических рисков на финансовые показатели.

Климатические риски A101



Физический климатический риск

Увеличение частоты стихийных бедствий



Переходные климатические риски

Ужесточение требований регулятора:

- по раскрытию финансовой информации, связанной с изменением климата;
- учету климатических рисков в процессе деятельности;
- строительным нормам и правилам, направленным на повышение энергоэффективности и внедрение принципов «зеленого» строительства

¹ Оценка климатических рисков проведена в соответствии с Рекомендациями по учету климатических рисков для финансовых организаций (Приложение к информационному письму Банка России о рекомендациях по учету климатических рисков для финансовых организаций от 4 декабря 2023 года № ИН-018-35/60).

Выбросы парниковых газов

GRI 305-1, GRI 305-2, GRI 305-3, GRI 305-4, МЭП-20

В 2023 году A101 впервые оценила выбросы парниковых газов — прямые (область охвата 1), косвенные энергетические (область охвата 2) и прочие косвенные (область охвата 3). При оценке выбросов парниковых газов Компания руководствовалась приказами Министерства природных ресурсов России^{1,2} и стандартами GHG Protocol³.

Группа компаний «A101» использовала потенциалы глобального потепления из Четвертого оценочного доклада МГЭИК⁴. Иные коэффициенты взяты в соответствии с приказами Министерства природных ресурсов России и Руководящими принципами МГЭИК 2006. В качестве базового Компания выбрала 2021 год как первый, в котором было обеспечено достаточное количество данных для расчета. В будущей Климатической стратегии A101 планирует рассматривать 2023 год в качестве базового.

В отчетном году прямые выбросы парниковых газов A101 составили 12 тыс. т CO₂-экв. Это выше на 123,9% по сравнению с 2022 годом. Значительный

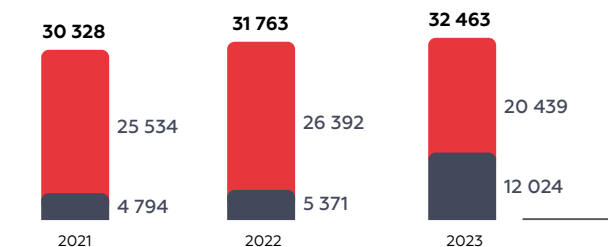
прирост связан с увеличением объемов строительства и применением дизель-генераторов на новых строительных площадках. Выбросы парниковых газов по области охвата 2 составили 20,4 тыс. т CO₂-экв., что на 22,6% меньше аналогичного показателя 2022 года.

Для сокращения углеродного следа строительства Группа компаний «A101» приступила к проекту раздельного сбора отходов на строительных площадках, активная фаза которого придется на 2024 год. Это поможет снизить выбросы парниковых газов в конце жизненного цикла строительных отходов за счет их максимального вовлечения в экономику (например, при переработке). Кроме того, Компания использует возможности применения материалов с меньшим углеродным следом: в 2022 году A101 перешла к закупке оконных рам из переработанного пластика.

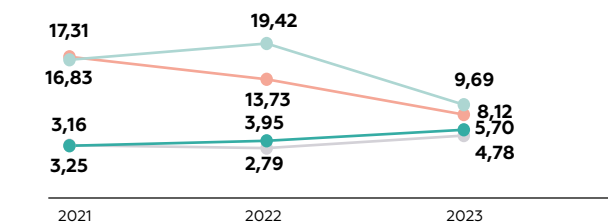
➤ Подробнее об использовании вторичных ресурсов в строительстве и раздельном сборе отходов см. в разделе «Охрана окружающей среды».

Прямые (область охвата 1) и косвенные энергетические (область охвата 2) выбросы парниковых газов, т CO₂-экв.

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



- Косвенные энергетические выбросы парниковых газов (область охвата 2)
- Прямые выбросы парниковых газов (область охвата 1)



Коэффициент интенсивности выбросов, т CO₂-экв./тыс. м²

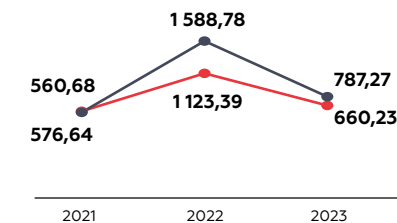
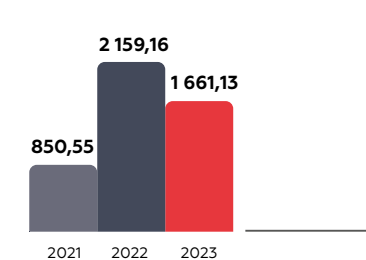
- Область охвата 1 к объему строительства
- Область охвата 2 к объему строительства

Коэффициент интенсивности выбросов, т CO₂-экв./чел.

- Область охвата 1 к численности персонала на конец года
- Область охвата 2 к численности персонала на конец года

Прочие косвенные (область охвата 3) выбросы парниковых газов⁵, тыс. т CO₂-экв.

GRI 305-3, GRI 305-4



Коэффициент интенсивности выбросов области охвата 3

- К объему строительства, т CO₂-экв./тыс. м²
- К численности персонала на конец года, т CO₂-экв./чел.

¹ Приказ Минприроды России от 27 мая 2022 года № 371 «Об утверждении методик количественного определения объемов выбросов парниковых газов и поглощений парниковых газов».

² Приказ Минприроды России от 29 июня 2017 года № 330 «Об утверждении методических указаний по количественному определению объема косвенных энергетических выбросов парниковых газов».

³ Протокол по парниковым газам.

⁴ Межгосударственная группа экспертов по изменению климата.

⁵ Расчет проводился по категориям «Приобретенные товары и услуги (закупки)», «Деятельность, связанная с топливом и энергией и не включенная в области охвата 1 и 2)», «Использование проданной продукции (эксплуатация домов)».



Энергопотребление и энергоэффективность

Энергопотребление

GRI 302-1, GRI 302-3, МЭР-22, МЭР-23

ГК «А101» потребляет тепловую и электрическую энергию¹ и использует мобильные установки для выработки электроэнергии, работающие на топливе. В 2023 году общее потребление энергии составило 392,6 тыс. ГДж, при этом потребление

электроэнергии — 223,1 тыс. ГДж, а тепловой энергии — 3,5 тыс. ГДж. По сравнению с 2022 годом показатель общего энергопотребления вырос на 5,7%, при этом потребление электрической и тепловой энергии уменьшилось на 23,5%.

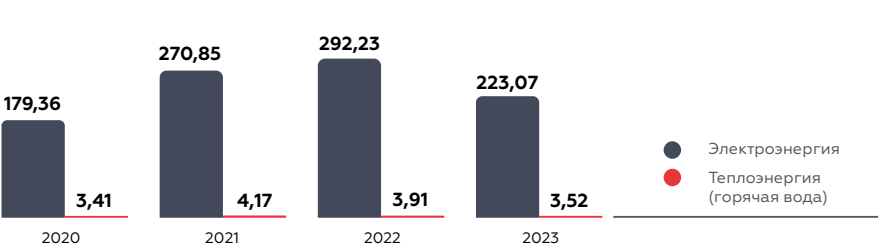
С 2022 года Компания потребляет биотопливо в виде пеллетов. В среднесрочной перспективе А101 планирует запустить пилотные проекты по использованию возобновляемых источников энергии (ВИЭ).

На строительных площадках А101 использует различные виды ископаемого топлива: дизельное топливо (в том числе для дизель-генераторов), бензин, природный газ и керосин. В отчетном году потребление

энергии ископаемого топлива составило 162,7 тыс. ГДж, что на 124,4% больше показателя 2022 года. Значительный рост потребления ископаемого топлива связан с кратным увеличением объемов строительства.

Потребление закупленной электро- и тепловой энергии, тыс. ГДж

GRI 302-1



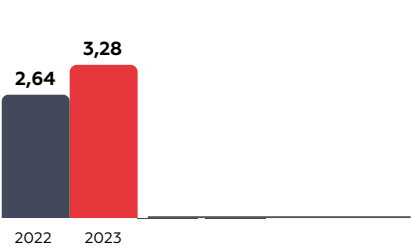
Потребление энергии ископаемого топлива, тыс. ГДж

GRI 302-1

	2020	2021	2022	2023
Дизельное топливо	89,91	63,85	71,72	161,49
Бензин	0,79	0,88	0,81	0,91
Природный газ			0,002	0,001
Керосин				0,33
Итого:	90,7	64,73	72,53	162,73

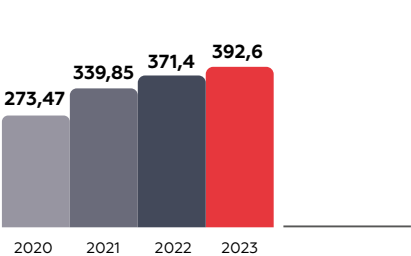
Потребление возобновляемой энергии, тыс. ГДж

GRI 302-1, МЭР-22



Общее энергопотребление, тыс. ГДж

GRI 302-1



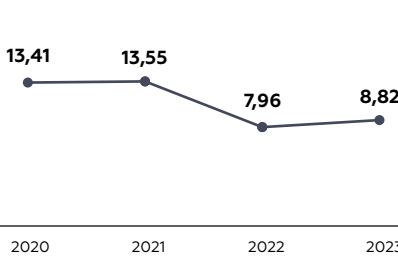
Коэффициент энергоемкости (удельная энергоемкость) внутри Компании, ГДж / ед. изм.

GRI 302-3



Энергоэффективность², ГДж / млн руб.

МЭР-23



¹ А101 закупает электроэнергию у АО «Мосэнергосбыт», а тепловую — у ПАО «МОЭК».

² Рассчитана как отношение энергопотребления к чистой добавленной стоимости.

Энергоэффективность построенных объектов

GRI 302-5, SASB IF-HB-410a.1

Основная задача ГК «А101» в области сокращения углеродного следа в жизненном цикле зданий — обеспечить высокий класс их энергоэффективности.



БК «Прокшино» удостоен золотого сертификата энергоэффективности

В 2023 году первая очередь бизнес-квартала «Прокшино» прошла сертификацию по стандарту Eco Smart Office. Стандарт учитывает системы сертификации LEED и BREEAM, адаптируя их требования к национальным нормам и практикам.

В процессе сертификации специалисты оценивали среди прочего теплоизоляцию и энергоэффективность зданий А101, а также материалы, применяемые при строительстве.

Пройдя сертификацию Eco Smart Office, ГК «А101» подтвердила намерение следовать повестке устойчивого развития и заниматься экологичным строительством.

По сравнению со зданиями, которые строятся в соответствии с ГОСТом, девелопмент и эксплуатация БК «Прокшино» сопровождаются значительно меньшим воздействием на окружающую среду:

22%

сокращение энергопотребления при эксплуатации

36%

снижение затрат на отопление при эксплуатации

24%

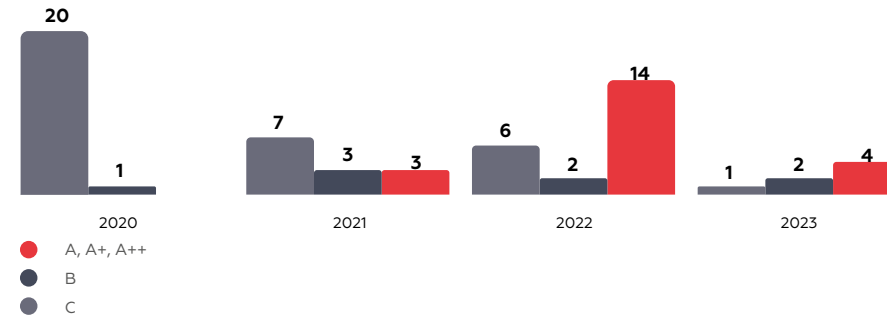
уменьшение объемов водопотребления при эксплуатации

24%

сокращение выбросов парниковых газов при строительстве

Количество жилых зданий, сданных в эксплуатацию, которые получили оценку энергоэффективности¹, в разбивке по классам энергоэффективности, шт.

GRI 302-5, SASB IF-HB-410a.1



Установка чиллеров в бизнес-квартале «Прокшино»

Чиллер — аппарат для охлаждения жидкости, которая после снижения температуры может подаваться в теплообменники для охлаждения воздуха (фанкойлы). Система «чиллер-фанкойл» (англ. chiller — fan coil) позволит использовать естественное охлаждение без применения хладагентов — в качестве теплоносителя в этом цикле используют воду.

Еще одно отличие системы «чиллер-фанкойл» от традиционных сплит-систем состоит в том, что внешний блок чиллера можно установить на любом расстоянии от внутренних блоков.

А101 считает такие системы оптимальными для многоэтажного офисного здания. В 2023 году Компания установила на крыше БК «Прокшино» пять чиллеров. Три из них будут обеспечивать вентиляцию в офисах, серверных и технических помещениях, а оставшиеся два закроют потребность в холодоснабжении торговой галереи.



Планы на 2024 год и среднесрочную перспективу

В 2024 году в области изменения климата, управления выбросами парниковых газов и повышения энергоэффективности А101 планирует:

- разработать и утвердить Климатическую политику;
- повысить энергоэффективность проектируемых и строящихся объектов;
- провести аудит энергопотребления объектов на стадии эксплуатации;
- повысить долю энергоэффективных материалов и материалов с меньшим углеродным следом;
- проанализировать рынок отечественных зеленых стандартов строительства.

¹ Классы энергоэффективности определены в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 6 июня 2016 года № 399/пр «Об утверждении правил определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов».

Социальный аспект

- 115 Управление безопасностью труда
- 120 Персонал
- 126 Вклад в развитие местных сообществ



Управление безопасностью труда



Ключевые показатели за 2023 год

86,47%

индекс безопасности
(79,6% в 2022 году)

Нулевой травматизм среди
сотрудников с начала
деятельности Компании

7,8 млн руб.

направлено на мероприятия
по охране труда



Существенные темы

Охрана труда и промышленная
безопасность



Основные события в 2023 году

- Внедрена система прохождения вводного инструктажа через QR-код
- Актуализировано Положение по идентификации опасностей и оценке уровней профессиональных рисков
- Проведена оценка профессиональных рисков



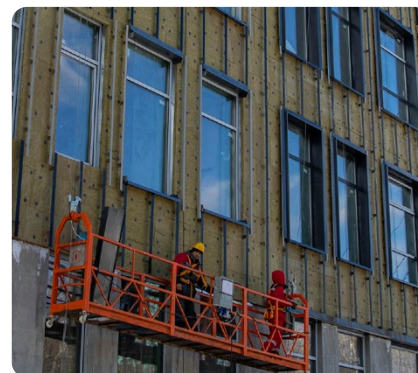
Глобальные цели ООН в области устойчивого развития



Подход к управлению

GRI 3-3, GRI 403-1, GRI 403-8

Группа компаний «А101» создает комфортные и достойные условия труда для своих сотрудников и сотрудников подрядных организаций. Важную роль в этом процессе играет производственная безопасность. В А101 выстроена система управления охраной труда (далее — СУОТ, система) в соответствии с законодательством Российской Федерации. В Компании разработаны внутренние документы, регламентирующие отдельные процессы управления охраной труда (далее — ОТ).



Ключевые внешние документы

- Трудовой кодекс Российской Федерации
- Приказ Минтруда России от 29 октября 2021 года № 776н «Об утверждении Примерного положения о системе управления охраной труда»
- Приказ Минтруда России от 28 декабря 2021 года № 926 «Об утверждении Рекомендаций по выбору методов оценки уровней профессиональных рисков и по снижению уровней таких рисков»
- Приказ Минтруда России от 31 января 2022 года № 36 «Об утверждении Рекомендаций по классификации, обнаружению, распознаванию и описанию опасностей»



Ключевые внутренние документы

- Положение о СУОТ
- Положение по идентификации опасностей и оценке уровней профессиональных рисков — **актуализировано в 2023 году**
- Положение об особенностях расследования микротравм
- Положение по обеспечению работников СИЗ
- Требования к организации и содержанию строительных площадок
- Регламент по срочному информированию о внештатных ситуациях на объектах строительства

Организационная структура управления ОТ



Высшее руководство A101 является ключевым гарантом эффективной работы СУОТ: устанавливает цели, проводит регулярные совещания с руководителями структурных подразделений и представителями Отдела охраны труда и пожарной безопасности (далее — ОТиПБ), в ходе которых анализирует статус достижения целей, статистику и причины производственного травматизма.

За работой системы следит Отдел ОТиПБ.

Специалисты Отдела ОТиПБ в соответствии с графиком проводят аудиты структурных подразделений офиса и строительных площадок по охране труда, пожарной безопасности и производственной санитарии и выдают предписания об устранении несоответствий.

Также для выявления нарушений на строительных площадках и профилактики травматизма используются данные, полученные системой видеонаблюдения.

Ключевым показателем эффективности СУОТ в ГК «A101» является индекс безопасности, который включает в себя оценку устранения выявленных несоответствий. Целевое значение индекса составляет 80% и более. Для специалистов Отдела ОТиПБ ежегодно устанавливаются КПЭ, которые в том числе учитывают индекс безопасности, своевременность проведения медицинских осмотров, обучения по ОТ, обеспечения сотрудников средствами индивидуальной защиты. Для отдельных категорий сотрудников проектных групп предусмотрена система премирования за соблюдение норм охраны труда, техники безопасности и пожарной безопасности, учитывающая показатели в области ОТиПБ, такие как своевременное выполнение предписаний, отсутствие пожаров и несчастных случаев с тяжелыми последствиями и смертельным исходом. Также в A101 применяется проектное премирование сотрудников проектных групп по итогам завершения всех проектов, 20% которого выделено в пользу индекса безопасности.

Для анализа эффективности системы, помимо аудитов по ОТиПБ и производственной санитарии, A101 использует результаты оценки профессиональных рисков, специальной оценки условий труда, расследования происшествий. На основании данных результатов в Компании разрабатываются мероприятия, необходимые для совершенствования системы и снижения рисков травмирования собственного персонала и персонала подрядных организаций.

Управление подрядными организациями

(GRI 403-1)

Большое внимание Компания уделяет работе с подрядными организациями, что определяется спецификой операционной деятельности девелопера. На этапе выбора подрядной организации проводится аудит на соответствие требованиям законодательства и локальным требованиям ГК «A101», в которые также включено соблюдение норм и правил ОТиПБ.

Ответственность Компании и подрядчиков в части обеспечения безопасных условий труда разграничивают такие документы, как договор подряда, акт передачи строительной площадки подрядчику и акт-допуск для производства строительно-монтажных работ (далее — СМР). Договор подряда предусматривает систему штрафов за нарушение требований безопасности. С 2023 года A101 внедрила систему электронного оформления акта-допуска, что упростило процесс взаимодействия с подрядчиками при передаче территории для СМР.

Инженерно-технические работники (далее — ИТР) и специалисты по ОТ генерального подрядчика и подрядных организаций участвуют в проведении аудитов строительных площадок по ОТиПБ и производственной санитарии в составе комиссии совместно со специалистами Компании. При проведении аудитов комиссия руководствуется нормами национального законодательства,

а также утвержденными в A101 требованиями к подрядным организациям и содержанию строительных площадок.

В рамках аудитов комиссия проверяет соответствие строительной площадки требованиям безопасности, контролирует наличие у подрядчиков документов о необходимом обучении, соответствие квалификации персонала проводимым работам, корректность оформления документации по ОТиПБ.

После каждого аудита в Компании проходят совещания, участники которых обсуждают результаты и дальнейшие мероприятия. Выявленные нарушения вносятся в предписания, где указываются сроки устранения нарушений. Подрядные организации назначают ответственных за реализацию мероприятий. Если нарушение не устранено или нарушены сроки устранения, Компания применяет к подрядчику штрафные санкции.

В 2024 году A101 планирует внедрить электронную платформу ICONA, на которой будет создан личный кабинет для каждой подрядной организации. Подрядчики смогут отслеживать выявленные нарушения и своевременно сообщать о выполненных мероприятиях. Это позволит упростить оформление предписаний и повысить оперативность взаимодействия с подрядчиками по принятым мерам.



Управление рисками и профилактика травматизма

GRI 403-2, МЭР-27

Следуя законодательным тенденциям в области ОТ, А101 в 2023 году утвердила Положение по идентификации опасностей и оценке уровней профессиональных рисков. Компания провела оценку рисков на всех рабочих местах. При создании нового рабочего места планируется проводить такую оценку в течение месяца. Процессом оценки руководит специальная комиссия, состоящая из специалистов Отдела ОТиПБ. Для обеспечения качества оценки А101 привлекает независимую экспертную организацию, которая в том числе проводит анкетирование сотрудников Компании. По результатам разрабатываются карты оценки профессиональных рисков и мероприятия для снижения их уровня. Если девелопер внедряет новые методы работы или оборудование, либо вносятся изменения в законодательство, проводится повторная оценка рисков.

Специфика строительной отрасли обуславливает основные риски для жизни и здоровья персонала: падение человека с высоты, спотыкание и падение с высоты собственного роста, падение предметов с высоты на человека и наезд транспортных средств и спецтехники. Для управления данными рисками Компания ограничивает доступ персонала на территорию строительных площадок, применяет защитные и сигнальные ограждения, устанавливает знаки безопасности, использует страховочные системы и средства индивидуальной защиты.

7,8 млн руб.

направлено на мероприятия по охране труда в 2023 году.

Если за мероприятия по снижению уровня риска отвечает подрядчик, такие мероприятия указываются в предписании. Их выполнение контролируют представители Компании в рамках регулярных аудитов.

При возникновении ситуации, связанной с угрозой вреда жизни и здоровью и препятствующей выполнению должностных обязанностей сотрудников, каждый сотрудник должен сообщить о такой угрозе руководителю структурного подразделения. В случае невозможности устранить опасность на месте сотрудники обязаны не приступать к выполнению работы. Руководитель структурного подразделения в свою очередь анализирует возникшие обстоятельства и организует устранение опасности. Данные обязательства содержатся в локальной документации Компании (правилах внутреннего трудового распорядка, трудовых договорах, должностных инструкциях и инструкциях по охране труда и прочих).

Также для оперативного информирования об опасностях и нарушениях требований безопасности, требующих незамедлительного устранения, на каждом строительном

объекте созданы чаты по ОТ в мессенджерах, которые объединяют ИТР А101 и ИТР подрядчиков в единое цифровое пространство.

Кроме того, для выявления опасностей А101 проводит специальную оценку условий труда. По результатам оценки специалисты определяют классы условий труда рабочих мест¹. Так, согласно действующей оценке, условия труда большинства рабочих мест в А101 отнесены к допустимым. Вредные условия труда присутствуют в ООО «Оазис», что обусловлено спецификой деятельности Общества и воздействием повышенного уровня шума.

Расследование и учет происшествий

Порядок расследования и учета несчастных случаев с сотрудниками в А101 организован в соответствии с требованиями национального законодательства. Также в Компании утверждено Положение об особенностях расследования микротравм.

Расследование несчастных случаев с подрядчиками осуществляют сами подрядные организации. В свою очередь, А101 на основании результатов расследования анализирует причины и разрабатывает программу профилактики подобных несчастных случаев в будущем.

Для оперативного и организованного оповещения о происшествиях в ГК «А101» действует Регламент по срочному информированию о внештатных ситуациях на объектах строительства. В соответствии с Регламентом оповещение осуществляется по телефону и через групповой чат в мессенджере.

Обеспечение безопасности третьих лиц

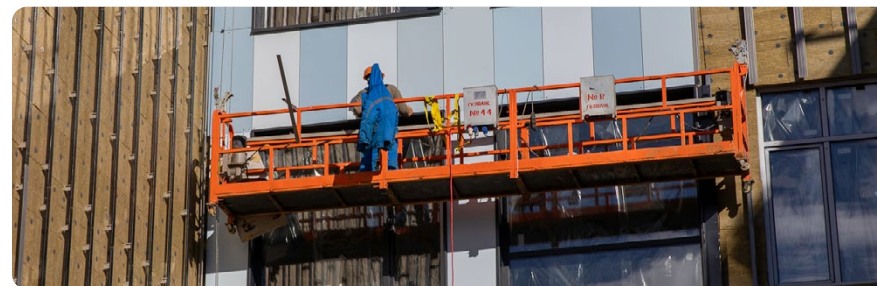
GRI 403-7

А101 также заботится о безопасности третьих лиц, которые могут быть связаны с деятельностью Компании. Чтобы обеспечить безопасное передвижение населения, проживающего в непосредственной близости со строительными площадками, устанавливаются защитные и сигнальные ограждения, защитные козырьки и галереи. Это позволяет снизить вероятность

падения человека в открытый проем/яму или падения инструмента элемента конструкции на человека.

Управляющая компания А101 заблаговременно оповещает жителей о планируемых работах, устанавливает специальные ограждения опасных участков во избежание попадания людей в зону производства работ и возможного травмирования.

Помимо этого, девелопер обрабатывает и реагирует на поступающие от третьих лиц обращения и жалобы, связанные с безопасностью или охраной окружающей среды. Основные каналы, через которые может поступить такая информация, — телеграм-канал и официальный сайт Компании, о которых А101 рассказывает через баннеры и стенды, размещенные в жилых комплексах, рядом со строительными площадками и офисами продаж.



¹ В соответствии с Федеральным законом от 28 декабря 2013 года № 426 «О специальной оценке условий труда».

Обучение и коммуникация с сотрудниками

GRI 403-4, GRI 403-5

Обучение сотрудников по ОТиПБ является основой обеспечения безопасности как в офисе, так и на строительных площадках. Отдел ОТиПБ контролирует достаточность и своевременность обучения по ОТиПБ в соответствии с графиком.

Каждый сотрудник при поступлении на работу проходит вводные инструктажи по ОТиПБ. В 2023 году А101 внедрила систему прохождения вводного инструктажа через специальный QR-код, благодаря чему каждый сотрудник может пройти вводное обучение и итоговое тестирование через удобное для него устройство: телефон, планшет, компьютер. В случае неудачной попытки специалисты Отдела ОТиПБ дополнительно разъясняют проблемные вопросы, и сотрудник повторно проходит тестирование.

Также Компания за свой счет организует обязательное обучение сотрудников по охране труда, включая курсы по оказанию первой помощи пострадавшим на производстве, и мерам пожарной безопасности при трудоустройстве и в течение работы. Обучение проводит аккредитованный учебный центр.

При утверждении либо актуализации внутренних процедур документы рассылаются по электронной почте всем сотрудникам для самоизучения.

Также каждый сотрудник имеет доступ ко всем документам в электронной системе документооборота.

После каждого несчастного случая специалисты Отдела ОТиПБ организуют видеоинструктажи для ИТР, задействованных на строительных площадках. Участники совещаний обсуждают обстоятельства и причины происшествия, а также корректные и безопасные методы работы на строительных объектах, необходимые для предотвращения подобных случаев в дальнейшем. Видеоформат позволяет упростить и улучшить понимание ключевых аспектов обеспечения безопасной работы.

Подрядные организации проводят обучение своих сотрудников самостоятельно. При этом девелопер контролирует организацию обучения в рамках аудитов и ежемесячно на строительных площадках проводит дополнительные инструктажи с подрядчиками, занятыми на работах повышенной опасности. Помимо этого, в А101 ежеквартально проходят совещания с подрядными организациями, участники которых обсуждают произошедшие несчастные случаи и иные происшествия, связанные с безопасностью, их причины, последствия, реализованные мероприятия и необходимые профилактические меры.

Охрана здоровья

GRI 403-3, GRI 403-6

ГК «А101» уделяет существенное внимание охране здоровья сотрудников. Вопросами здоровья и благополучия сотрудников занимаются Отдел ОТиПБ и Департамент по персоналу и организационному развитию Компании.

А101 организует обязательные предварительные и периодические медицинские осмотры сотрудников для контроля их профессионального здоровья. В головном офисе Компании на еженедельной основе организован прием врача для сотрудников.

У каждого сотрудника в рамках cafeteria льгот есть возможность подключиться к программе добровольного медицинского страхования (далее — ДМС). Система работы cafeteria заключается в ежегодном предоставлении сотруднику денежного лимита и возможности выбора в рамках данного лимита бенефит-карты на различные виды услуг и товаров или ДМС обеспечения. С 2024 года А101 планирует обеспечить всех сотрудников полисом ДМС после трех месяцев работы в Компании.

Программа ДМС включает в себя амбулаторное (в том числе стоматологию) и стационарное лечение, вызов врача и экстренной неотложной помощи на дом. Для оказания данных услуг ГК «А101» выбирает страховые компании с хорошей репутацией, которые обеспечивают высокое качество услуг, прямой доступ сотрудников к ним и конфиденциальность медицинских данных.

Ежегодно в рамках ДМС А101 проводит кампанию по вакцинации застрахованных сотрудников от гриппа. Программа в Москве и Московской области позволяет сотрудникам пройти плановое медицинское обследование (диспансеризацию) по основным метрикам здоровья.

А101 мотивирует своих сотрудников поддерживать здоровый образ жизни. Сотрудники, отработавшие в Компании более трех месяцев, могут принимать участие в спортивных мероприятиях (например, занятиях йогой, волейболе, футболе) и спартакиадах.

Результаты деятельности

Производственный травматизм

GRI 403-9, SASB IF-HB-320a.1, МЭР-29

С 2016 года ГК «А101» отмечает отсутствие случаев травматизма с собственными сотрудниками.

Компания ведет учет несчастных случаев с сотрудниками подрядных организаций на основе предоставленных ими данных. В 2023 году зарегистрированы семь легких случаев травматизма¹. Среди основных видов травм подрядчиков — ушибы, переломы, вывихи, порезы.

Профессиональная заболеваемость

GRI 403-10

В А101 отмечается низкая вероятность профессиональной заболеваемости и, как следствие, отсутствие профессиональных заболеваний за весь период существования Компании. Это связано с особенностями операционной деятельности девелопера и регулярной оценкой условий труда.

¹ Два случая в 2022 году, три случая в 2021 году, два случая в 2020 году.

Готовность к чрезвычайным ситуациям

Основными рисками возникновения чрезвычайных ситуаций (далее — ЧС) на объектах ГК «А101» является риск пожаров, а также риск обрушения строительных конструкций и техники при неблагоприятных погодных условиях.

Подготовка персонала к таким ситуациям начинается с обязательного вводного инструктажа по пожарной безопасности и действиям в ЧС. Ежемесячно персонал, задействованный на строительных площадках, участвует в мероприятиях по профилактике ЧС и практических тренировках с привлечением сотрудников охраны площадок.

А101 постоянно отслеживает метеорологическую ситуацию. Если прогнозируемые погодные условия могут повлечь негативные последствия для жизни и здоровья

сотрудников и подрядчиков (например, сильный ветер, снегопад, туман и прочие), Компания оперативно принимает решения о приостановке работ. В таких случаях, при получении информации от органов МЧС, ответственные лица организуют совещание с ИТР Компании и подрядчиков, где обсуждают возможность и особенности ведения работ в конкретных условиях.

Во время аудитов по ОТиПБ и производственной санитарии специалисты проверяют противопожарное состояние территории площадок и бытовых городков, соблюдение противопожарных расстояний, достаточность и доступность первичных средств пожаротушения. Эти меры призваны предотвратить возникновение пожаров.



Планы на 2024 год и среднесрочную перспективу

- Обеспечение индекса безопасности не ниже 80%.
- Внедрение электронной платформы учета нарушений требований безопасности ICONA.
- Обеспечение 100% покрытия ДМС всех сотрудников через три месяца после начала работы.
- Проведение СОУТ после переезда в новый офис.
- Проведение профилактических мероприятий по ОТ для достижения нулевого уровня травматизма:
 - своевременное проведение обучения и инструктажей;
 - проведение регулярных медицинских осмотров сотрудников;
 - совершенствование технологий, автоматизация и механизация процессов;
 - установка защитных и блокирующих ограждений;
 - контроль за использованием средств индивидуальной и коллективной защиты.



Персонал

Ключевые показатели за 2023 год

2 516 человек

общая численность персонала в 2023 году

42%

женщин среди сотрудников A101

13%

общая текучесть кадров

15,9 млн руб.

направлено на обучение сотрудников

34%

сотрудников прошли ежегодную оценку результативности

>155 млн руб.

направлено на мероприятия для сотрудников и членов их семей

Основные события в 2023 году

- Обновлены Правила внутреннего трудового распорядка
- Введена система наставничества для адаптации новых сотрудников

Существенные темы

- Трудовые отношения и занятость
- Обучение и развитие персонала
- Уважение прав человека и обеспечение равенства

Глобальные цели ООН в области устойчивого развития



Подход к управлению персоналом

GRI 3-3

A101 объединяет высококвалифицированных профессионалов, увлеченных своим делом, и стремится создать лучшие условия труда, которые позволяют раскрыть потенциал каждого сотрудника.

Компания ответственно и комплексно подходит к вопросам управления персоналом, выстраивая эффективную систему работы с кадрами.

Структура управления персоналом



В 2023 году Компания обновила Правила внутреннего трудового распорядка, в которых зафиксированы порядок приема, перевода и увольнения сотрудников, меры поощрения и взыскания за нарушение трудовой дисциплины, режим рабочего времени, а также общие права, обязанности и ответственность всех сотрудников

и Компании. Подход к управлению персоналом также закреплен в Кодексе деловой и корпоративной этики и Положении об оплате труда. Действие этих документов распространяется на всех сотрудников A101 независимо от должности, места выполнения трудовых обязанностей, режима занятости и стажа работы.

Внедрение кадрового электронного документооборота

В 2023 году A101 продолжила совершенствовать подход к управлению персоналом, сфокусировавшись на повышении качества внутренних процессов. Так, в отчетном году Компания завершила переход на цифровую платформу VK HR Tek и перенесла в онлайн-формат ряд кадровых процессов, например оформление отпусков и командировок, подписание дополнительных соглашений с сотрудниками и т. д.

Внедрение кадрового электронного документооборота позволит A101 оптимизировать работу Департамента по персоналу и организационному развитию, а также сократить на 80% использование бумаги и расходы на курьерскую доставку документов.

В ближайшее время Компания планирует расширить функционал цифровой платформы: перевести в электронный формат процедуру оформления новых сотрудников и интегрировать VK HR Tek с внутренним корпоративным порталом, чтобы повысить качество взаимодействия с сотрудниками.

Кадровый состав

GRI 2-7, GRI 2-8, МЭП-25

На конец отчетного периода списочная численность персонала Группы компаний «А101» составила 2 516 человек¹, что в 1,3 раза больше, чем в 2022 году. Среднесписочная численность сотрудников также выросла с 1 290 до 1 618 человек в 2023 году. Сотрудников с ненормированным рабочим днем в Компании нет. Работники подрядных организаций не являются сотрудниками А101 и работают на условиях договора гражданско-правового характера.

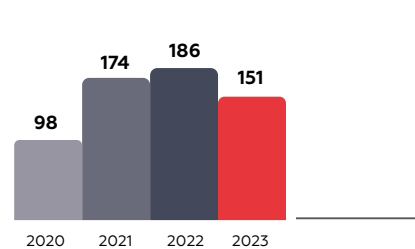
Общая численность персонала на конец года и средняя списочная численность персонала, человек

GRI 2-7



Общее количество внешних сотрудников, человек

GRI 2-8



Структура персонала в разбивке по должностям за 2023 год, %

GRI 405-1



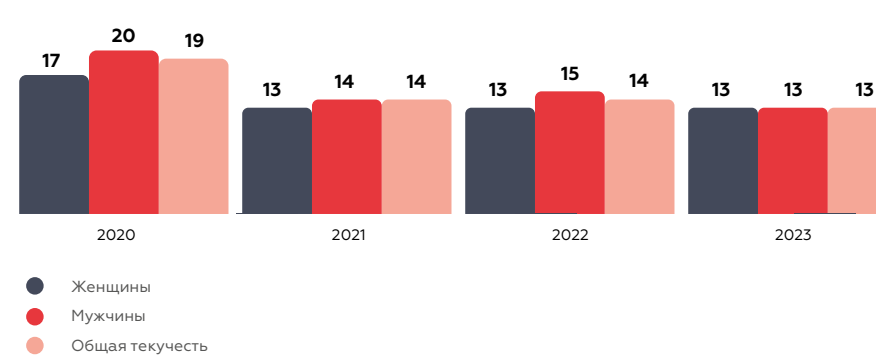
GRI 401-1

А101 ценит каждого сотрудника и разрабатывает меры для снижения текучести, в том числе собирает обратную связь от сотрудников, принявших решение

об увольнении. Благодаря этому общая текучесть кадров в отчетном году снизилась на 1 п. п. — с 14 до 13%.

Общая текучесть кадров, %

GRI 401-1, МЭП-33



Кадровое многообразие и инклюзивность

GRI 2-7, GRI 405-1, GRI 406-1

А101 стремится создать в рабочем коллективе инклюзивную среду, в которой признают, уважают и ценят особенности каждого сотрудника, и где каждый чувствует себя принятым и включенным в реализацию общего дела. Компания создает комфортную рабочую обстановку, а также обеспечивает равные условия при устройстве на работу и возможности для личностного роста для всех сотрудников вне зависимости от пола, национальной принадлежности, возраста, вероисповедания, сексуальной ориентации, политических убеждений, особенностей здоровья и любых других признаков. В 2023 году в Группе компаний «А101» случаев дискриминации выявлено не было.

Доля женщин в А101 за 2023 год, %



¹ Здесь и далее в разделе «Персонал» количественные данные приводятся без разбивки по регионам деятельности, так как все сотрудники А101 трудоустроены в Москве.

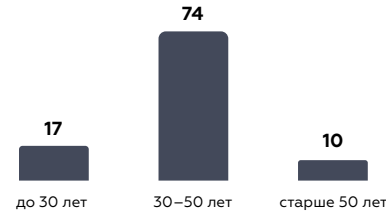
Структура персонала в разбивке по полу за 2023 год, %

GRI 405-1



Структура персонала в разбивке по возрасту за 2023 год, %

GRI 405-1



МЭР-25

A101 предлагает трудоустройство специалистам с ограниченными возможностями здоровья и инвалидностью. Так, на конец отчетного года в Компании работали пять сотрудников с инвалидностью.

Компания также серьезно относится к вопросу обеспечения гендерного равенства на рабочих местах и стремится не допускать дискриминации женщин.

Поддержка родительства

GRI 401-3

ГК «A101» поддерживает сотрудников, ставших родителями, и предоставляет им, вне зависимости от пола, право на отпуск по уходу за ребенком. Так, в отчетном году правом на отпуск по уходу за ребенком воспользовались 130 человек, двое из которых — мужчины. Уровень возврата к работе сотрудников, ушедших в отпуск по уходу за ребенком, составил 42%, коэффициент удержания — 59%.

Число сотрудников, ушедших в отпуск по уходу за ребенком

GRI 401-3

Показатель	2020	2021	2022	2023
Общее количество сотрудников, имеющих право на отпуск по уходу за ребенком, %	100	100	100	100
в том числе женщин	100	100	100	100
в том числе мужчин	100	100	100	100
Общее количество сотрудников, ушедших в отпуск по уходу за ребенком, человек	30	33	117	130
в том числе женщин	29	29	116	128
в том числе мужчин	1	2	1	2
Общее количество сотрудников, которые вернулись на работу после окончания отпуска по уходу за ребенком, чел.	19	21	64	54
в том числе женщин	19	20	63	54
в том числе мужчин	0	1	1	0
Общее количество сотрудников, которые вернулись на работу после окончания отпуска по уходу за ребенком и продолжили работать спустя 12 месяцев после возвращения на работу, чел.	18	46	33	38
в том числе женщин	17	46	33	38
в том числе мужчин	1	0	0	0

Уровень возврата и удержания сотрудников, ушедших в отпуск по уходу за ребенком, %

GRI 401-3

Показатель	2020	2021	2022	2023
Уровень возврата к работе сотрудников, ушедших в отпуск по уходу за ребенком	63	64	55	42
в том числе женщин	66	69	54	42
в том числе мужчин	0	50	100	0
Коэффициент удержания	n/a	242	157	59
в том числе женщин	n/a	242	165	60
в том числе мужчин	n/a	0	0	0

Подбор и адаптация персонала

GRI 401-1

Группа компаний «А101» принимает меры, чтобы стать привлекательным местом работы для соискателей. В 2023 году 935 человек присоединились к команде А101, что примерно в 1,6 раза больше, чем в предыдущем году.

GRI 202-2

При подборе персонала А101 учитывает профессиональные и личные качества, а также релевантный опыт соискателя. Предпочтение отдается местным¹ кандидатам. Доля руководителей из местного населения в отчетном году составила 92%.

Для каждого нового сотрудника Компания составляет индивидуальный план развития. В конце испытательного срока с сотрудником проводят интервью, итоги которого Компания использует для совершенствования системы адаптации персонала.

Ключевым инструментом для комфортной адаптации сотрудника на новом месте является система наставничества. Благодаря внедренной системе активные сотрудники, ставшие наставниками, могут улучшить свои профессиональные и коммуникативные навыки, глубже погрузиться в корпоративные процессы и получить денежную премию, а новый сотрудник получает необходимую помощь в процессе интеграции в Компанию и поддержку в карьерном и профессиональном развитии. Наставником может стать любой лояльный, заинтересованный и квалифицированный специалист, знакомый с функционалом новичка и проработавший в А101 не менее шести месяцев. С момента введения системы наставниками стали 211 человек.

Развитие и обучение сотрудников

GRI 404-2, МЭР-30

А101 создает условия для непрерывного профессионального и личного развития своих сотрудников. Отдел оценки и обучения персонала ежегодно

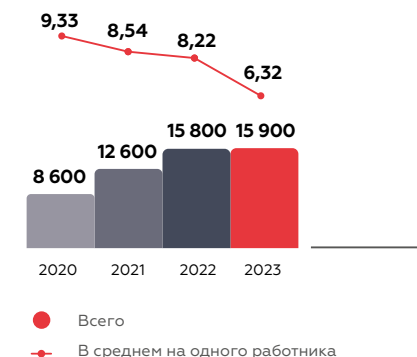
составляет план обучения кадров Компании на основе заявок, поступивших от бизнес-подразделений.

Ключевые элементы системы обучения сотрудников ГК «А101»



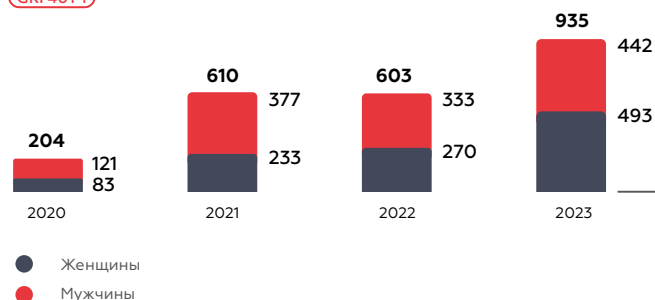
Расходы на обучение сотрудников, всего, в том числе в среднем на одного сотрудника, тыс. руб.

МЭР-30



Количество нанятых сотрудников, человек

GRI 401-1



GRI 404-1, МЭР-31

В отчетном году среднегодовое количество часов обучения на одного сотрудника составило три часа (четыре часа среди женщин, два — среди мужчин).

Группа компаний «А101» поощряет стремление сотрудников развивать личные навыки и профессиональные компетенции, в том числе с помощью внешних провайдеров образовательных услуг. В отчетном году Компания заключила соглашения со следующими учебными учреждениями:

- Московский государственный строительный университет (МГСУ) — на обучение двух сотрудников по направлению «Промышленное и гражданское строительство», одного

сотрудника по программе «Менеджер проектов в строительстве, одного сотрудника по программе «Управление проектами в строительной отрасли на основе стандарта РМВоК²»;

- СберУниверситет — на обучение двух руководителей по образовательной программе «Принятие решений».

В 2023 году за счет А101 15% сотрудников прошли обучение хотя бы один раз. Отдел оценки и обучения персонала также на регулярной основе собирает обратную связь от сотрудников, завершивших курсы, чтобы обновлять корпоративную информационную базу надежных поставщиков образовательных услуг.

Все сотрудники А101 могут пользоваться корпоративной базой знаний, которая содержит необходимые материалы по таким темам, как навыки работы с различными информационными системами; коммуникативные навыки, в том числе эффективные коммуникации, деловая переписка, разрешение конфликтов в команде; навыки самоорганизации: управление эмоциями, развитие стрессоустойчивости. Кроме того, в корпоративной базе знаний Компании содержится вся необходимая информация о Компании и ее продуктах, рабочие инструкции и требования.

¹ Местными считаются сотрудники, проживающие в г. Москве.

² РМВоК (Project Management Body of Knowledge) — свод знаний по управлению проектами, в котором содержатся методики, подходы, инструменты и техники, необходимые для эффективного выполнения проекта.

Оценка персонала

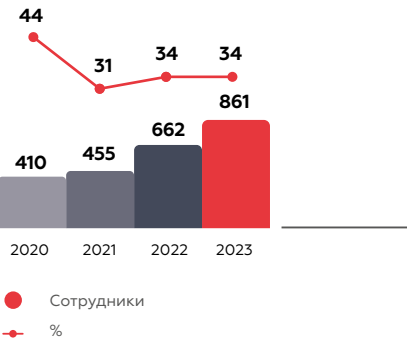
GRI 404-3

A101 регулярно проводит оценку результативности и развития карьеры среди сотрудников. В отчетном году ее прошло 34% персонала, что соответствует уровню предыдущего года.

Компания планирует совершенствовать систему оценки кадров с помощью метода «360 градусов», который позволит сотруднику соотнести собственную оценку своей работы и оценку со стороны его руководителя, коллег и подчиненных.

Доля сотрудников, прошедших официальную оценку результативности, человек и %

GRI 404-3



Мотивация персонала

GRI 202-1

A101 предоставляет своим сотрудникам справедливые выплаты и широкий социальный пакет, что позволяет Компании оставаться крупным работодателем в регионе присутствия. ГК «A101» регулярно пересматривает уровень заработных плат, чтобы соответствовать рынку труда. Так, средняя заработная плата по Группе компаний «A101» в отчетном году составила 174 382 рубля, что в 1,1 раза выше, чем в предыдущем году.

Отношение стандартной заработной платы начального уровня для сотрудников разного пола к МРОТ, %

GRI 202-1



МЭР-24, МЭР-26

В отчетном году расходы A101 на оплату труда составили 3,9 млрд рублей, что на 311 млн рублей больше, чем в 2022 году.

GRI 401-2

Помимо достойного уровня оплаты, A101 стремится обеспечить социальные гарантии для широкого круга сотрудников, с которыми заключены срочные и бессрочные трудовые договоры полной занятости.

Социальными программами в 2023 году покрыты все сотрудники после трех месяцев работы в Компании в рамках предоставляемого сервиса «Кафетерий льгот», из которых в процентном соотношении 46% выбрали бенефит-карты на различные виды услуг и товаров, а 54% — ДМС (добровольное медицинское страхование).

Материальную помощь всех видов, а также скидки на покупку квартир в жилых районах A101 могут получить все сотрудники вне зависимости от типа занятости.

Компания регулярно оказывает необходимую поддержку нуждающимся в ней сотрудникам.

МЭР-26

Средняя заработная плата персонала, руб.

Показатель	2020	2021	2022	2023
Средняя заработная плата по Группе компаний	138 859	156 925	160 625	174 382
в том числе в разбивке по полу:				
женщин	116 105	137 072	139 467	155 009
мужчин	156 048	170 948	177 050	192 122
в том числе в разбивке по возрасту:				
до 30 лет	88 279	97 063	102 067	118 187
30–50 лет	151 819	172 852	175 360	190 287
старше 50 лет	127 449	148 641	147 349	166 603
в том числе в разбивке по категориям должностей:				
руководители	244 817	293 891	292 372	306 517
специалисты	99 765	115 794	126 424	143 191
служащие	–	–	–	95 000
рабочие	74 000	75 693	71 268	90 424



Материальная поддержка

- Материальная помощь сотрудникам, потерявшим близких родственников
- Материальная помощь сотрудникам в связи с тяжелым заболеванием



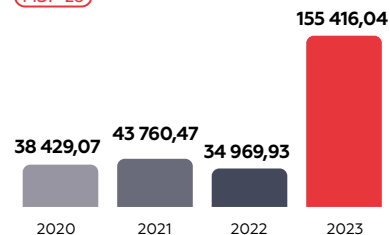
Нематериальная поддержка

- Дополнительные оплачиваемые выходные дни в связи со смертью близкого родственника
- Дополнительный оплачиваемый отпуск на 1 сентября сотрудникам, чьи дети идут в начальную школу, на последний школьный звонок или выпускной

Также ГК «А101» регулярно проводит социальные, физкультурно-оздоровительные и медицинские мероприятия для сотрудников и членов их семей. На их организацию и проведение в отчетном году было направлено 155,4 млн рублей.

Расходы на организацию и проведение социальных, физкультурно-оздоровительных, медицинских мероприятий для сотрудников и членов их семей, тыс. руб.

МЭР-28



Корпоративное волонтерство

Благодаря программе корпоративного волонтерства А101 успешно решает различные социальные задачи районов и привлекает сотрудников к благотворительной деятельности.

«Субботник А101» — ежегодное весеннее событие, объединяющее жителей районов и неравнодушных сотрудников — корпоративных волонтеров Компании. На субботнике жители и волонтеры не только убирают скопившийся после зимы мусор и прошлогоднюю листву, но и участвуют в развлекательных мероприятиях, подготовленных командой А101.

В ближайшее время Компания планирует создать систему корпоративного волонтерства и привлечь большее количество корпоративных волонтеров к проведению благотворительных мероприятий А101.



Ключевые цифры «Субботника А101» за 2023 год

>53 м³ мусора
вывезено с территорий

>650 корпоративных волонтеров
приняли участие

➤ Подробнее о благотворительных программах А101 см. в разделе «Вклад в развитие местных сообществ».

Планы на 2024 год и среднесрочную перспективу



А101 стремится совершенствовать подход к управлению персоналом и в ближайшей перспективе планирует:

- запустить программу стажировок для студентов и выпускников;
- автоматизировать систему адаптации персонала, в том числе систему наставничества;
- создать корпоративный учебный центр и разработать собственные учебные материалы;
- получить доступ к электронной корпоративной библиотеке издательства «МиФ»;
- разработать проект развития управленческих компетенций руководителей подразделений;
- разработать курс обучения компетенциям, связанным с публичными выступлениями, для сотрудников, представляющих Группу компаний «А101» во внешней среде;
- повысить численность персонала Отдела оценки и обучения в 2,5 раза;
- увеличить бюджет на обучение сотрудников в 3 раза;
- увеличить долю прошедших внешнее обучение за счет Компании до 30–40%;
- продолжить совершенствовать процесс оценки персонала.



Вклад в развитие местных сообществ

Ключевые показатели за 2023 год

50 млрд руб.

инвестировано в объекты образовательной инфраструктуры

158 млн руб.

направлено на социальные инвестиции

3 592 мероприятия

провела команда «А101 Лёрни» в своих районах

121 622 посещения

программ «А101 Лёрни»

4 школы

жилых районов Компании сотрудничают с «А101 Лёрни»

Основные события в 2023 году

- Развитие нового направления команды «А101 Лёрни» — «Добрососедство»
- Создание Футбольной лиги А101
- Запуск инклюзивной группы кратковременного пребывания детей дошкольного возраста
- Запуск уникальной программы профессиональной подготовки для школьников жилых районов Компании

Существенные темы

Социальные инвестиции и партнерство

Глобальные цели ООН в области устойчивого развития



Подход к управлению

GRI 3-3, GRI 413-1, SASB IF-HB-410b.1

Группа компаний «А101» вносит существенный вклад в развитие местных сообществ в построенных Группой компаний жилых районах. Девелопер инвестирует в строительство не только школ и детских садов, но и пространств для совместного творчества, спортивных объектов, коворкингов и хобби-центров. Группа компаний также выступает инициатором различных общественных мероприятий, привлекая жителей и местные бизнесы к их организации, а также соучастному проектированию пространств и элементов городской инфраструктуры районов.

Уже на стадии проектирования нового района Группа компаний выявляет потребности уже сложившихся в ближайшем окружении местных сообществ, чтобы адекватно ответить на них и таким образом подготовить основу для органичного объединения жителей. Для достижения этой цели в программах взаимодействия с местными сообществами задействовано большинство ключевых департаментов Группы компаний «А101» (80% подразделений А101).



Департаменты Группы «А101», вовлеченные в реализацию программ взаимодействия с местными сообществами, и их задачи



Коммерческий департамент

- Развитие бизнес-среды



Департамент развития

- Курирование работы команды «А101 Лёрнити», развитие образовательной, спортивной, культурной среды и разнотематических комьюнити в кварталах А101



Департамент финансов

- Финансирование благотворительной деятельности



Департамент по персоналу и организационному развитию

- Курирование программы корпоративного волонтерства
- ➔ Подробнее о корпоративном волонтерстве см. в разделе «Персонал».



Дирекция «Социальные объекты»

- Управление вопросами развития социальных объектов по внутренним стандартам строительства образовательных комплексов



Служба технического заказчика

- Проектирование объектов и разработка стандартов развития образовательной среды



Департамент по связям с общественностью

- Выстраивание каналов взаимодействия с местными сообществами и реализация благотворительных программ



Департамент девелопмента

- Управление вопросами развития и строительства социальных объектов по внутренним стандартам строительства образовательных комплексов

«А101 Лёрнити»

В 2021 году ГК «А101» создала образовательное бюро «Лёрнити» и АНО «Центр развития образовательной среды» для формирования во всех районах Группы компаний уникальной образовательной экосистемы. В команде «А101 Лёрнити» работают специалисты в области образования с многолетним опытом работы, педагогические дизайнеры, психологи и эксперты по проектированию образовательных проектов. Бюро разрабатывает и реализует программы в сферах:

- образования;
- культуры;
- спорта;
- добрососедства.

В области взаимодействия с местными сообществами Компания проводит работу сразу по нескольким направлениям:

- инфраструктура:
 - разработка концепций территорий и социальных объектов;
- партнеры:
 - привлечение партнеров для совместной реализации проектов,

- привлечение дополнительного финансирования,
- построение взаимоотношений со школами, представителями некоммерческого сектора и бизнеса;
- события:
 - анализ потребностей и желаний жителей,
 - включение партнеров и жителей в проектирование и реализацию событий,
 - проведение образовательных, спортивных, культурных программ и мероприятий,
 - формирование и поддержка сообществ жителей по интересам;
- продвижение:
 - вовлечение жителей районов ГК «А101» в программы и события,
 - распространение опыта комфортного проживания на все районы Группы компаний,
 - продвижение компетенций ГК «А101» в области развития местных сообществ и добрососедства на рынке совместно с Коммерческим департаментом и Департаментом по связям с общественностью.



Результаты «А101 Лёрнити» в 2023 году

4 фестивалей

городского масштаба

3 592 мероприятия

121 622 посещения

программ «А101 Лёрнити»

4 школы

районов А101 сотрудничают с «А101 Лёрнити»

В Уставе АНО «Центр развития образовательной среды» закреплены основные цели ГК «А101» при реализации программ взаимодействия с местными сообществами. Группа компаний ведет разработку и планирует утвердить стандарт социальной среды, в котором будут отражены критерии программ и продуктов в области социокультурного программирования, социальной инфраструктуры и благоустройства территории.

ГК «А101» поддерживает открытый диалог и выстраивает тесные доверительные отношения с представителями местных сообществ. Для эффективного взаимодействия с жителями Группа компаний создала телеграм-чаты. Участники узнают в чатах о последних новостях, анонсах, обсуждают проекты и события, дают Группе компаний обратную связь о проживании в районе. ГК «А101» также регулярно консультирует администрации школ на территориях своих жилых районов и собирает запросы от локальных сообществ для их дальнейшей проработки и реализации.

Еще одним важным каналом взаимодействия Компании с жителями является мобильное приложение А101. С его помощью жители могут ознакомиться с афишей мероприятий, новостями районов А101 и локальных бизнесов на их территории, оставить заявку в управляющую компанию, оплатить жилищно-коммунальные счета, а также воспользоваться маркетплейсом услуг с проверенными заказчиками.

Каналы взаимодействия Компании с жителями



Telegram-канал «А101 Лёрнити»



Telegram-чат «Беседка А101 Лёрнити»



Telegram-чаты объединений жителей (по интересам)



Чат-бот «Лёня»



Мобильное приложение А101



Сайт «А101 Лёрнити»

Группа компаний регулярно проводит NPS-опросы¹, чтобы отслеживать уровень удовлетворенности жителей деятельностью «А101 Лёрнити». На основе обратной связи от жителей А101 совершенствуется территория, создавая более удобные условия для жизни.

Реализуемые проекты

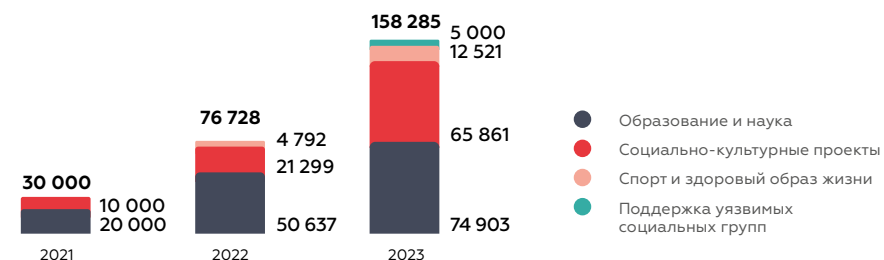
GRI 203-1, GRI 203-2, GRI 413-2, МЭР-34

ГК «А101» системно повышает качество жизни людей в своих жилых районах, создавая возможности для личностного роста жителей всех возрастов. Ключевые направления социальных инвестиций Компании — поддержка образования

и науки, социально-культурных проектов, спорта и здорового образа жизни, а также уязвимых социальных групп. Объем инвестиций в развитие местных сообществ в отчетном году составил более 158 млн рублей, что в два раза больше, чем в 2022 году.

Социальные инвестиции, тыс. руб.

GRI 203-1, МЭР-34



Создание устойчивой городской среды

SASB IF-HB-410b.1, SASB IF-HB-410b.3

При строительстве объектов Группа компаний создает комфортную среду для населения районов. Широкий перечень возводимых социальных объектов позволяет жителям удовлетворять различные потребности, не покидая территорию жилых районов.

➤ Подробнее о концепции 15-минутного города см. в разделе «О Группе компаний «А101».

В 2023 году ГК «А101» продолжила строительство семи дошкольных учреждений и образовательных комплексов в пяти локациях (всего на 5 050 мест). В ближайшее время Группа компаний планирует:

- получить разрешения на ввод четырех дошкольных учреждений;
- начать работу над строительством поликлиники на 520 посещений в смену и 13 дошкольных учреждений и образовательных комплексов в текущих (7 805 мест) и перспективных (1 750 мест) локациях.



¹ Net Promoter Score (NPS) — универсальный индикатор, используемый для измерения уровня лояльности и удовлетворенности клиентов.



Экокластер в жилом районе «Испанские кварталы»



В отчетном году ГК «А101» открыла экокластер, проект которого был разработан совместно с неравнодушными жителями района. Кластер состоит из пункта раздельного сбора вторсырья, места встречи эоактивистов и интересующихся, а также амфитеатра для проведения просветительских мероприятий. В пункте два раза в месяц можно сдать различные фракции вторсырья. Все собранные вторичные ресурсы передаются экослужбе для дальнейшей переработки.

В планах ГК «А101» — создать подобные пункты в других локациях, а также повысить уровень вовлеченности жителей в эковесту и проблематику осознанного потребления.

➤ Подробнее о мероприятиях Компании в области экопросвещения и экологического менеджмента см. в разделе «Охрана окружающей среды».

Развитие бизнес-среды

ГК «А101» уделяет отдельное внимание поддержке культуры предпринимательства. Так, Группа компаний «А101» способствует формированию и устойчивому

развитию местного бизнес-сообщества, работающего на территориях жилых районов А101, используя различные форматы взаимодействия.



Группа поддержки локальных предпринимателей

Поддерживающее сообщество, проводящее консультации, оказывающее необходимую помощь, организующее мероприятия для коллаборации и продвижения бизнесов-резидентов, а также реализующее меры поддержки для новых резидентов.



Welcome-пакет

Комплекс мер поддержки новых бизнесов-резидентов районов А101: реклама, создание фото и видео, организация мероприятий для продвижения, участие в «Бизнес-кафе».



Бизнес-кафе

Деловое сообщество, объединяющее предпринимателей районов ГК «А101», в рамках которого организуются мероприятия для нетворкинга и развития компетенций предпринимателей-резидентов.

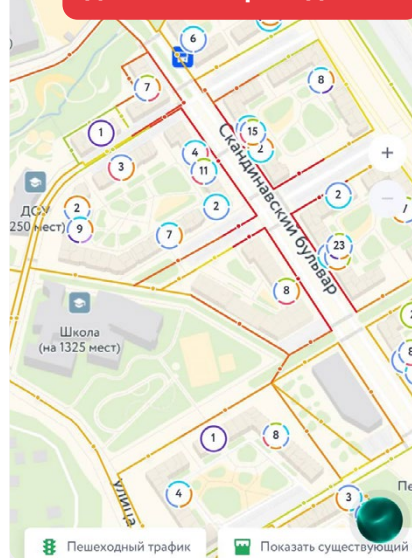


Инициативная группа

Группа активных предпринимателей, представляющих интересы бизнес-резидентов районов и принимающих непосредственное участие в разработке решений по развитию среды и расширению возможностей для бизнеса в районах ГК «А101».



Карта трафика для бизнес-резидентов



В рамках проекта «А101 Бизнес» Компания разработала платформенное решение «Карта трафика», благодаря которому потенциальный франчайзи, арендатор, покупатель, франчайзер может изучить трафик и сложившуюся конкурентную среду в разных точках районов. Инструмент предоставляет будущему бизнес-резиденту района на площадках ГК «А101» проанализированные данные о пешеходном трафике, уже работающих резидентах, окружающей инфраструктуре в выбранной локации, а также информацию о том, подходит ли выбранное коммерческое помещение для той или иной франшизы.



Результаты ГК «А101» в области развития бизнес-среды в 2023 году

119 мероприятий

для предпринимателей-резидентов (встречи в рамках «Бизнес-кафе», переговоры с инициативной группой, воркшопы и т. д.)

124 заявки

на получение welcome-пакета

272 вакансии

от малого бизнеса

1050 анонсов

мероприятий, размещенных на площадках ГК «А101»



Партнерство с MBM.MOS¹

В отчетном году А101 заключила партнерство с MBM.MOS, в рамках которого Компания выступает официальным партнером города по разработке и внедрению мер по поддержке бизнеса и реализует совместные мероприятия, направленные на развитие предпринимательской деятельности.

¹ Программа Правительства Москвы по поддержке представителей малого бизнеса.

Образование

Наличие образовательной среды — важный элемент при выборе места жительства. ГК «А101» развивает образовательную среду на территории своих жилых районов, чтобы жители всех возрастов имели возможность получить качественное формальное и неформальное образование. Также девелопер создает условия для неформального обучения, при котором жители могут учиться различным навыкам друг у друга.



Формальное образование

Строим, оснащаем и передаем городу детские сады и школы. В партнерстве со школами реализуем развивающие программы во внеурочное время: для детей, их родителей и взрослых жителей районов.



Неформальное образование

Возводим общественные центры, соседские клубы, центры дополнительного образования и реализуем на их территории совместные программы с участием партнеров.



Информальное образование

Объединяем взрослых и детей для реализации совместных замыслов на территориях комьюнити-центров, общественных гостиных, соседских мастерских, во дворах и парках.

Итоги и цели деятельности А101 по направлению «Образование»

Цель	Результаты 2023 года	Планы на 2024 год и среднесрочную перспективу
Развитие неформального образования, формирование сообщества вокруг ценностей социализации и образования	• 14 партнеров досуговых программ • 3 150 посещений досуговых программ	• Обеспечить посещаемость досуговых программ до 2,2 тыс. человек
Поддержка и развитие школ, педагогического сообщества, содействие формированию качественного образования	• 3,5 тыс. посещений собственных и совместных со школами мероприятий	• Организовать обучение для 200 учителей совместно со школой «Летово» • Реализовать совместные программы со школьными педагогами на территории школ • Расширить спектр программ, чтобы сделать школьную инфраструктуру открытой для жителей районов
Развитие навигации по образовательной среде, предоставление возможностей для проб и профориентации	• 14 партнеров для стажировок • 500 посещений профориентационных программ	• Увеличить число партнеров, участвующих в реализации профориентационных проектов
Работа над STEM ¹ -направлением, создание игровых пространств для развития навыков, востребованных в XXI веке, с детского сада до студенчества	• 4 партнера STEM-программ • 4 136 посещений STEM и игровых программ	• Увеличить число посещений STEM-программ до 4,4 тыс.
Выстраивание системы обучения и поддержки родителей, создание пространств для общения семей	• 4 партнера • 10,6 тыс. посещений • 6 регулярных детско-родительских программ • 2 родительских сообщества • 96 мероприятий в школах	• Увеличить число: — партнеров до 8; — детско-родительских программ до 11; — мероприятий в школах до 300 • Запустить программу обучения и трудоустройства подростков

¹ STEM (англ. science, technology, engineering and mathematics — естественные науки, технология, инженерия и математика) — обобщающий термин, используемый для группировки отдельных, но тесно связанных между собой технических дисциплин в контексте описания образовательной политики учреждения либо учебной программы.

Ключевые проекты в направлении «Образование»

Целевая аудитория	Описание	Реализуемые проекты
Дети	Строим современные образовательные объекты инфраструктуры и предоставляем возможность детям развиваться как в школьных стенах, так и за их пределами	• Каникулы А101 • Мастерские А101 • Проекты и хакатоны • Стажировки А101
Родители	Учим родителей навыкам взаимодействия с детьми и способствуем укреплению связей в семье, оказываем необходимую психологическую поддержку и помогаем строить родительские сообщества	• Психологическое образование родителей • Детско-родительские программы • Психологическая поддержка • Беседка — группы общения
Взрослые	Предоставляем площадки и организовываем мероприятия для непрерывного развития жителей всех возрастов	• Мастерские • Мероприятия (Клуб настольных игр, Quiz Night)
Учителя	Строим сообщество амбициозных преподавателей, содействуем повышению квалификации и формируем сильный педагогический состав для работы в современных образовательных пространствах	• Учитель Новой Москвы • Курсы для учителей школ • Неформальный клуб

Специальные школы

GRI 203-1

В ГК «А101» уверены, что вклад в развитие детей способствует формированию общества будущего. Именно поэтому девелопер уделяет внимание строительству современной образовательной инфраструктуры — спортивных, профильно-предметных, музыкальных и театральных школ. Также «А101 Лёрнити» регулярно проводит ряд мероприятий для детей и их родителей вместе со школами — участниками программы и партнерами.



Начало строительства образовательного центра в жилом районе «Прокшино»

В 2023 году ГК «А101» приступила к строительству образовательного центра, который затем будет передан ГБОУ «Школа № 109» — «школе Ямбурга». В нем откроется детский сад на 350 мест и школа на 1275 мест. Школа № 109 входит в топ-50 рейтинга лучших школ Москвы. В здании в жилом районе «Прокшино» будет действовать «адаптивная» образовательная модель, при которой в образовательном процессе учитываются способности, интересы, увлечения и особенности восприятия знаний каждого ученика.

Цели образовательного центра — создать систему высококачественной подготовки школьников к поступлению в вузы, развить у учеников креативный подход, навыки эффективного общения и мотивацию к саморазвитию. Ввод здания в эксплуатацию запланирован на 2027 год.

Дополнительное образование

ГК «А101» создает школам условия для реализации программ дополнительного образования. В 2023 году команда «А101 Лёрнити» совместно с тремя партнерскими школами реализовала проекты по следующим направлениям:

- **профориентация и STEM:** хакатоны, привлекающие подростков к поиску решений проблем района, и профориентационные мероприятия, помогающие школьникам в выборе будущей профессии;
- **спорт:** футбольная, волейбольная и баскетбольная лиги А101, организация спортивных мероприятий для всех желающих;
- **культура:** театральные и музыкальные занятия, проведение открытых выступлений и арт-фестивалей.



Хакатон по биотехнологиям

В июне 2023 года на протяжении пяти дней у ребят из 7–8-х классов была возможность попробовать свои силы в биотехнологиях, построив высокотехнологичную сити-ферму, которая позволяет выращивать растения без использования плодородного грунта.

В хакатоне приняли участие 50 подростков. Они научились делать полный проект системы — от необходимых расчетов до обеспечения полной автономности фермы.

Инклюзия

Образование — неотъемлемое право каждого ребенка. В отчетном году команда «А101 Лёрнити» проанализировала запросы жителей и запустила ряд инклюзивных программ. Программы направлены на социализацию детей с особенностями здоровья и оказание необходимой поддержки их родителям.



Инклюзивная группа «Я и ты»

Осенью 2023 года по просьбе сообщества родителей детей с особенностями развития команда «А101 Лёрнити» открыла инклюзивную группу кратковременного пребывания для детей, направленную на социализацию и развитие различных навыков детей дошкольного возраста.

Ключевые цифры за 2023 год

- 112 участников,
- 704 посещения,
- 102 мероприятия

проведено в рамках семи инклюзивных программ, три из которых реализованы в партнерстве с локальным бизнесом и инклюзивными мастерскими.



Группы общения

Регулярные занятия для детей с особенностями развития. На занятиях дети осваивают различные навыки с помощью игр, музыки, творчества и т. д.



Группа психологической поддержки для родителей

Обсуждение трудностей и волнующих тем с психологом и другими родителями.



Индивидуальные консультации психолога

Обсуждение возможностей и особенностей ребенка, подбор необходимых занятий, в том числе предлагаемых командой «А101 Лёрнити».



Консультации Центра лечебной педагогики

Консультации проводят опытные психолог и логопед-дефектолог Центра лечебной педагогики «Особое детство». Специалисты оказывают помощь родителям в подборе необходимых программ развития, обучения и реабилитации.

Профессиональное образование

В 2023 году А101 совместно с крупнейшим в России Колледжем Архитектуры, Дизайна и Реинжиниринга № 26 (ГБПОУ «26 КАДР») запустила уникальную программу профессиональной подготовки для школьников из жилых районов Компании.

Учащиеся могли выбрать любую из пяти строительных профессий: каменщик, сантехник, электрик, маляр и ландшафтный рабочий. После теоретической подготовки под руководством специалистов колледжа дети получили возможность применить полученные знания во время производственной практики на строящихся объектах Компании. Группа планирует расширить список профессий.



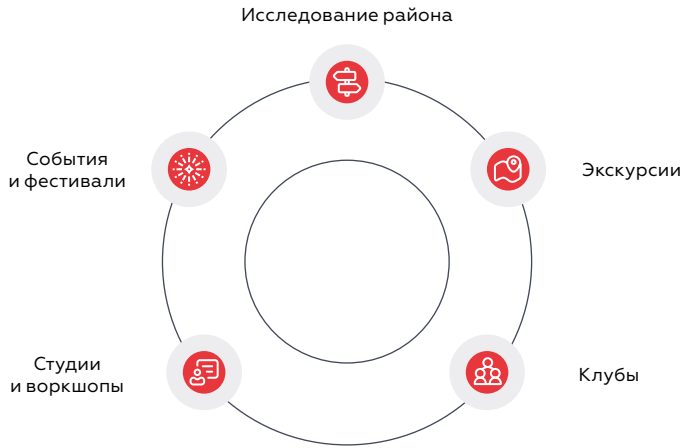
Культура

ГК «А101» поддерживает проекты в сфере культуры. Благодаря этому жители районов могут реализовать себя в разных формах искусства и получать доступ к культурным событиям. Так, Группа компаний запускает в своих жилых районах программы по живописи и графике, анимации и фотографии, организует курсы по креативному письму, театральной импровизации и прочим творческим направлениям для всей семьи.

Итоги деятельности по направлению «Культура»

Цель	Результаты 2023 года	Планы на 2024 год и среднесрочную перспективу
Интеграция ГК «А101» в контекст актуальных культурных практик Москвы	3 внешних партнера стали сокураторами проектов	- Провести два локальных фестиваля - Организовать выставочно-исследовательский проект
Предоставление выбора культурного досуга в пешей доступности на ежемесячной основе	415 посещений лагерных смен 5 дней культуры организовано 450 посещений открытых занятий постоянных проектов 1 670 посещений мероприятий летней программы	- Организовать три смены арт-лагерей - Провести 10 Дней культуры.
Нетворкинг и работа с локальными сообществами	772 посещения бисер-клуба, организованного жителями района 114 посещений программы «Вкусные чтения», действующей при поддержке партнеров	- Интегрировать результаты работы студий и проектов в дизайн-решения «А101 Лёرنити» - Привлечь не менее четырех новых арт-партнеров к совместной работе над программами и воркшопами - Включить инициативы жителей в разработку

Ключевые события в направлении «Культура»



Дни культуры

ГК «А101» регулярно проводит Дни культуры, где жителям предлагается в игровой форме узнать больше о традициях других стран. На различных творческих станциях участники погружаются в культуру другой страны в процессе творчества.

Ключевые цифры за 2023 год:

- 5 мероприятий проведено;
- 700 человек приняли участие в Днях культуры.

«Оркестратория» в жилых районах А101

На протяжении нескольких лет Группа компаний поддерживает проект «Оркестратория». Это мультиинструментальный ансамбль для взрослых и детей, частью которого может стать любой — даже тот, кто до этого никогда не держал в руках музыкальный инструмент. Главная цель «Оркестратории» — получать удовольствие от музицирования сразу, не проходя через многие годы изнурительных тренировок.

Участниками открытых занятий «Оркестратории» в 2023 году стали более 70 человек.

A group photograph of the 'Orkestratoriya' ensemble. The group consists of approximately 15 people of various ages, including children and adults. They are all smiling and holding different musical instruments, such as violins, violas, cellos, and double basses. They are dressed in casual to semi-formal attire.

А101 оказывает финансовую и техническую поддержку творческой деятельности команды КВН «Чудо-дети». Команда КВН — это часть проекта «Чудо-детство», направленного на выявление и развитие талантов, а также создание возможностей для самореализации детей разных возрастов из многодетных семей.

Спорт

ГК «А101» поддерживает жителей в спортивных начинаниях, организуя специальные площадки и центры в шаговой доступности от дома. В жилых районах Группы компаний проходят регулярные тренировки для взрослых и детей по различным видам спорта: от настольного тенниса до футбола. Каждые выходные проводятся спортивные мероприятия. Варианты для занятий зимой: кольцеброс, хоккей с мячом или керлинг. Летом жителям предлагают кикер¹, мини-гольф, настольный теннис, дартс, шашки, шахматы и корнхол² или стрельбу из лука.

Итоги деятельности по направлению «Спорт»

Цель	Результаты 2023 года	Планы на 2024 год и среднесрочную перспективу
Создание спортивных клубов под брендом ГК «А101», проведение соревнований и спортивных лиг	- Создание спортивных клубов в нескольких жилых районах: - клуб настольного тенниса А101; - клуб спортивного ориентирования А101; - лыжный клуб А101 - Проведение еженедельных платных тренировок	Организовать регулярные соревнования и тренировки по различным видам спорта
Проведение регулярных спортивных тренировок на базе клубов	19 местных коммерческих организаций привлечено к регулярным спортивным мероприятиям - Тренеры местных бизнес-организаций проводят регулярные тренировки по различным видам спорта	
Организация спортивных лиг и проведение спортивных соревнований среди жителей районов	26 соревнований по различным видам спорта организовано	Провести ряд соревнований по различным видам спорта, в том числе для педагогов школ
Популяризация спорта среди жителей	55 387 раз жители посетили спортивные мероприятия «А101 Лёрнити»	Развивать проект «Спортивные выходные» в районах А101

Ключевые события в направлении «Спорт»



Футбольная лига А101

В отчетном году Группа компаний создала Футбольную лигу А101, в состав которой в первом сезоне вошли восемь любительских команд из жителей районов ГК «А101». В рамках лиги проводятся регулярные футбольные соревнования, на которые приглашают профессиональных судей.

Ключевые цифры за 2023 год:

- 3 сезона проведено;
- 280 игр организовано;
- 25 местных любительских команд приняли участие в трех сезонах соревнований

Строительство самого большого аквакурорта в России

В 2023 году А101 утвердила концепцию самого большого в России крытого спортивно-развлекательного водного объекта в спортивно-событийном кластере «Прокшино». Его площадь составит 125,5 тыс. м².

На территории аквакурорта будут работать три зоны:

- аквапарковая с водными аттракционами и термальными зонами;
- дайвинг-центр с самым глубоким в Москве бассейном — глубиной до 25 м;
- серфинг-центр с волной до 2,5 м в высоту.

Для гостей аквакурорта будет построена гостиница, а прилегающая территория станет частью паркового пространства.

Спортивные выходные

Для популяризации активных видов отдыха и спорта ГК «А101» регулярно проводит Спортивные выходные в любое время года.

Так, зимой 2023 года была создана лыжная трасса и организованы лыжные тренировки для жителей районов Группы компаний, проведены мероприятия по керлингу, хоккею с мячом, киберфутболу, кикеру, настольному теннису, гонки на надувных оленях, надувных торпедах и гигантский хоккей. Летом команда «А101 Лёрнити» организовала спортивные марафоны, в том числе семейные, игры в дартс, стрельбу из лука, мини-гольф, современный мечевой бой, шашки, шахматы, а также стритбол и мини-футбол. Также в отчетном году вместе с беговым сообществом жителей районов Группы компаний организовано два крупных забега.

Составляющие программы и ключевые цифры за 2023 год:

- 51 зимнее спортивное мероприятие состоялось — более 8,8 тыс. участников;
- 89 летних спортивных мероприятий проведено — более 26,7 тыс. участников.

¹ Настольный футбол.
² Игра, в которой игроки или команды по очереди бросают тканевые бобовые мешки на приподнятую под углом доску с отверстием в дальнем конце.

«Добрососедство»

В отчетном году Группа компаний создала новое направление работы «А101 Лёрнити» — «Добрососедство».

ГК «А101» стремится создать в своих районах атмосферу взаимного уважения, доверия, поддержки и помощи.

Итоги деятельности по направлению «Добрососедство»

Цель	Результаты 2023 года	Планы на 2024 год и среднесрочную перспективу
Содействие развитию добрососедства и создание условий для принятия и безопасного выражения инициатив	В три раза расширена аудитория добрососедского движения	- Провести серию добрососедских мероприятий на территориях жилых районов «Прокшино», «Белые Ночи», «Скандинавия Юг» - Выпустить «Книгу новосела», которая поможет в адаптации новых жителей - Внедрить механики комьюнити-менеджмента в чаты районов и тематические сообщества
Качественный сбор запросов местных жителей и внедрение практики соучаствующего проектирования во все направления деятельности	Запущен новый формат сбора обратной связи с жителями — «Форум добрососедства»	- Продолжить исследование актуальных запросов жителей на «Форуме добрососедства» - Проводить презентации с запросами и проблемами жителей для ответственных подразделений ГК «А101» каждые полгода - Обеспечить соучастие в процессе проектирования проектов по улучшению среды
Обучение сообщества, жителей и представителей бизнеса различным инструментам самоорганизации, а также повышение осведомленности о возможностях проявления инициатив и их дальнейшей поддержке со стороны ГК «А101»	Налажены контакты между жителями, а также с отделами благоустройства, PR, маркетинга, коммерческим отделом и управляющей компанией в ходе совместной деятельности	- Развивать новое направление — Школу районных инициатив - Запустить грантовую программу для поддержки районных инициатив - Провести обучение в области комьюнити-менеджмента для администраторов клубов соседей

➤

Фестиваль добрососедства

В 2023 году во второй раз прошел летний Фестиваль добрососедства «ДОМ». Фестиваль придумали сами жители. Команда «А101 Лёрнити» помогла его реализовать. Основные цели — познакомить соседей друг с другом, объединить их общей идеей.

В отчетном году на фестивале были представлены «посольства» всех жилых районов ГК «А101», что помогло наладить дружеские контакты и укрепить связи между соседями. Инициативные жители представили свои проекты, осуществление которых поддержало «А101 Лёрнити». Также на фестивале можно было обменяться домашними растениями и посмотреть работы проекта «Посоветуй?», замысел которого — показать связи между жителями районов.

Важной частью фестиваля является Форум добрососедства. Во время форума жители передают Группе компаний свои предложения и вопросы по улучшению жизни в районах. «А101 Лёрнити» анализирует все предложения. Самые популярные из них будут реализованы в 2024 году.

Ключевые цифры за 2023 год:

- 4,5 тыс. человек посетили Фестиваль добрососедства;
- более 40 идей предложили жители.

➤

Школа районных инициатив

В 2024 году команда «А101 Лёрнити» планирует открыть Школу районных инициатив. В рамках этой программы жители и представители локальных бизнес-организаций и НКО попробуют себя в социальном проектировании.

Программа будет включать в себя серию практико-ориентированных семинаров и лекций, которые помогут неравнодушным жителям районов Компании стать более инициативными и активными участниками городской жизни и самостоятельно реализовывать значимые для своего сообщества проекты в сферах культуры, досуга, спорта и инклюзии. По итогам прохождения программы жителей объединят в команды для дальнейшей реализации проработанных проектов.

Школа станет тем местом, куда может обратиться любой человек, желающий позитивно изменить свою жизнь и жизнь окружающих его людей.

Благотворительная деятельность

ГК «А101» осознает значимость благотворительной деятельности и активно поддерживает различные социальные инициативы. Группа компаний регулярно направляет средства на реализацию программ, способствующих улучшению качества жизни в обществе.



«Добрый декабрь»

Каждый год «А101 Лёрнити» совместно с благотворительными организациями проводит программу «Добрый декабрь». Цель программы — познакомить жителей с работой некоммерческих организаций. Организаторы проводят мастер-классы и благотворительную ярмарку, все средства от которых направляются благополучателю, предложенному жителями.

Так, в 2023 году посетители ярмарок «Доброго декабря», приобретая подарки на ярмарке, помогали нескольким благотворительным фондам (БФ):

- БФ «Больничные клоуны»;
- БФ «Собаки, которые любят»;
- БФ «Бумеранг добра».

Ключевые цифры за 2023 год:

- более 8,5 тыс. посетителей фестиваля «Добрый декабрь»;
- 280,5 млн руб. передала Компания благотворительным организациям в рамках фестиваля.



Благотворительная книжная ярмарка «Фонарь»

В рамках Фестиваля добрососедства в отчетном году ГК «А101» помогла провести благотворительную книжную ярмарку «Фонарь» — гаражную распродажу и книжный маркет с богатой публичной программой и привлеченными выступающими. Все вырученные с продажи книг средства переданы на благотворительность. Книжки, которые не нашли себе новых хозяев, отправлены в библиотеки или на переработку.

Так, на Фестивале добрососедства были представлены издательские дома с новинками как детской и подростковой, так и научно-популярной и художественной литературы. В рамках ярмарки были поставлены спектакли театра «Снарк», организованы поэтический и театральные мастер-классы и проведена встреча с детской писательницей.

Ключевые цифры за 2023 год:

- 208 240 рублей — выручка благотворительной книжной ярмарки «Фонарь»;
- 1,5 тыс. посещений книжной ярмарки.



Партнерство с БФ «Второе дыхание»

ГК «А101» поддерживает инициативы, связанные с разумным потреблением и экологичным образом жизни. Группа компаний установила в своих районах контейнеры благотворительного фонда «Второе дыхание» для сбора одежды, которая уже не нужна прежним хозяевам. Благотворительный фонд передает собранную одежду нуждающимся и продает ее в своих магазинах, а вещи, непригодные для ношения, отправляет на переработку.

В отчетном году Группа компаний расширила партнерство с фондом и провела акции по сбору одежды для нуждающихся школьников, чтобы подготовить их к выпускному вечеру.

Ключевые цифры за 2023 год:

- 6 контейнеров установлено;
- 38 т одежды собрано.

ГК «А101» регулярно и системно поддерживает:



детский дом «Молодая гвардия» в Коммунарке — ежегодно улучшает благоустройство его территории, занимается ее озеленением, при необходимости ремонтирует тротуары;



жителей Донецкой и Луганской Народных Республик — совместно с Администрацией поселения Сосенское, ассоциацией фондов «Мама» и активными жителями районов организует сборы гуманитарной помощи;



Фонд ветеранов Великой Отечественной войны — при поддержке ГК «А101» в День Победы фонд поздравляет участников ВОВ и предоставляет материальные пакеты помощи.

Планы на 2024 год и среднесрочную перспективу



A101 стремится совершенствовать подход к взаимодействию с жителями районов и повышать эффективность социальных инвестиций. Группа компаний ставит перед собой ряд целей и задач:

- строительство 22 образовательных комплексов, 25 детских садов и 3 школ в период до 2035 года;
- расширение программ на новые районы ГК «А101»;
- подготовка к запуску новых площадок: Инженерный центр для жителей (Мейкерспейс), Биомодуль, Семейный центр;
- поиск и привлечение новых партнеров;
- привлечение внешней аудиторией;
- развитие направления добрососедства;
- развитие диджитал-инфраструктуры;
- разработка стандарта социальной среды;
- сопровождение грантовых программ и их софинансирования;
- подбор и привлечение учителей на новые школьные площадки;
- участие в проектировании и строительстве объектов социальной инфраструктуры в роли эксперта.

Приложения

- 137** Об Отчете
- 140** Указатель стандартов GRI
- 150** Указатель стандартов SASB
- 152** Перечень базовых показателей отчетности в области устойчивого развития в соответствии с рекомендациями Минэкономразвития России (МЭР)
- 155** Дополнительные количественные данные
- 162** Глоссарий
- 164** Контактная информация



Об Отчете

Подход к подготовке Отчета

GRI 2-3, GRI 2-14

Годовой отчет Группы компаний «А101» (далее — Отчет) раскрывает ключевые результаты деятельности ООО «А101» и его дочерних обществ (далее — Группа компаний «А101», ГК «А101», А101, Компания, девелопер) за период с 1 января по 31 декабря 2023 года. Некоторые разделы Отчета, касающиеся стратегии развития Компании, взаимодействия с инвесторами, устойчивого развития и корпоративного управления, охватывают события, произошедшие после даты завершения подготовки Отчета.

Основывая свой бизнес на принципах открытости и прозрачности, Компания стремится своевременно и полно информировать заинтересованные стороны о ключевых изменениях и результатах своей деятельности. В настоящем Отчете

ГК «А101» впервые полно раскрыла нефинансовую информацию. Документ содержит обзор операционных и финансовых результатов Компании, сведения о ее деятельности в сфере устойчивого развития, а также планы развития на 2024 год и среднесрочную перспективу.

Настоящий Отчет базируется на лучших практиках и рекомендациях по подготовке нефинансовой отчетности. Он составлен в соответствии со стандартами Глобальной инициативы по отчетности в области устойчивого развития GRI (Global Reporting Initiative) и Совета по стандартам бухгалтерского учета в области устойчивого развития SASB (Sustainability Accounting Standards Board): SASB Home Builders. Кроме того, документ учитывает требования Приказа Министерства

экономического развития Российской Федерации от 1 ноября 2023 года № 764 «Об утверждении методических рекомендаций по подготовке отчетности об устойчивом развитии».

Настоящий Отчет предварительно утвержден решением Правления ООО «А101» (протокол от 29 августа 2024 года № 29/08/2024) и утвержден решением Совета директоров ООО «А101» (протокол от 29 августа 2024 года № 29/08/2024).

Годовой отчет опубликован на официальном сайте Компании в разделе «Устойчивое развитие».

Дата публикации Отчета — 31 августа 2024 года.

Компании, входящие в периметр Отчета

ООО «А101»
ООО «Авгур Эстейт»
АО «А101 Девелопмент»
ООО «Базис»
ООО «Оазис»
ООО «ТЕМА»
ООО «Проект-Град»
АО «СУ-111»
ООО «ДиректКом»
ООО «Высота девелопмент»
ООО «СУ-112»
ООО «Поляна»
ООО «Проект А101»
ООО «Специализированный застройщик «А101»
ООО «Держава-1»
ООО «А101-ПРОЕКТ»
Автономная некоммерческая организация «ЦЕНТР РАЗВИТИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ СРЕДЫ» (АНО «ЦПРОС»)
ООО «А101-ДИДЖИТАЛ»
ООО «СЗ «А101-Наследие»
ООО «СОЮЗ»
ООО «А101-ТУРИЗМ»

Границы отчетности

GRI 2-2

Информация, раскрываемая в настоящем Отчете, охватывает ООО «А101» и его дочерние общества. Периметр раскрытия показателей в области устойчивого развития совпадает с периметром

консолидированной финансовой отчетности по МСФО, ежегодно публикуемой Компанией и заверяемой независимым аудитором.

Существенные изменения

GRI 2-4

Поскольку настоящий Отчет является первым нефинансовым отчетом Группы компаний «А101», существенных изменений в методиках расчета данных

не происходило. Необходимые пояснения к динамике показателей представлены в соответствующих сносках по тексту Отчета.

Ограничение ответственности

Настоящий Годовой отчет следует читать целиком, принимая во внимание содержание всех его разделов, а также содержащихся в нем примечаний и пояснений, в том числе принимая во внимание информацию, изложенную в настоящем разделе.

Годовой отчет Группы компаний «А101» подготовлен на основе данных, доступных ООО «А101» и его дочерним обществам на 31 декабря 2023 года, если из смысла или содержания представленной информации не следует иное. Помимо официальной информации о деятельности А101, в настоящем Отчете

содержится информация, полученная от третьих лиц и из источников, которые, по мнению Компании, являются надежными. Тем не менее Компания не гарантирует точности данной информации, поскольку она может быть сокращенной или неполной.

Настоящий Отчет содержит заявления относительно будущих событий и пояснения, представляющие собой прогноз таких событий. Прогнозные заявления сопряжены с рисками и факторами неопределенности, так как они относятся к событиям и зависят от обстоятельств, которые могут

не произойти в будущем. Таким образом, будущие результаты деятельности Компании могут отличаться от ожиданий, заявленных в Отчете. Компания не несет ответственности за любые убытки, возникшие у любого лица в связи с тем, что такое лицо полагалось на заявления прогнозного характера. Компания не принимает на себя никаких обязательств по распространению или публикации любых обновлений или изменений в прогнозных заявлениях, отражающих любые изменения в ожиданиях или новую информацию, а также последующие события, условия или обстоятельства.

Процесс определения существенных тем

GRI 3-1

Этапы оценки существенности	
1	Анализ внешнего и внутреннего контекста - Анализ контекста деятельности А101 - Сравнительный анализ существенных тем и воздействий, раскрываемых в отчетах российских и международных компаний отрасли
2	Идентификация релевантных воздействий Составление списка фактических и потенциальных позитивных и негативных воздействий, связанных с деятельностью Компании, на основе результатов анализа
3	Формирование перечня существенных тем Объединение релевантных видов воздействий в существенные темы в соответствии с лучшими отраслевыми практиками
4	Утверждение перечня существенных тем Рассмотрение и согласование списка существенных тем Группой внедрения проектов устойчивого развития

Выявленные воздействия объединены в группы по темам с учетом передовых практик и стандартов. Итоговый список существенных тем сформирован и утвержден с участием Группы внедрения проектов устойчивого развития А101.

В 2023 году А101 впервые провела оценку существенности и сформировала список из 15 существенных тем. Компания раскрыла свой подход к управлению каждой из них в соответствующих разделах Отчета.

Оценка существенности

GRI 3-1

При подготовке настоящего Отчета Компания провела оценку существенности, опираясь на рекомендации стандарта GRI (2021). Для этого ГК «А101» проанализировала внутренний и внешний контекст своей деятельности и на этой основе определила фактические и потенциальные воздействия Компании на окружающую среду, экономику и общество,

а также на права человека. Воздействия разделены на позитивные и негативные и сгруппированы по трем ключевым аспектам деятельности: экологический (Е), социальный (S) и управленческий (G).

Перечень существенных тем

GRI 3-2

Аспект	Существенная тема	Раскрытие в Отчете
E	Изменение климата	Изменение климата и энергоэффективность, стр. 110
	Ответственное управление отходами	Охрана окружающей среды, стр. 106
	Энергопотребление и энергоэффективность	Изменение климата и энергоэффективность, стр. 112
S	Охрана труда и промышленная безопасность	Управление безопасностью труда, стр. 115
	Трудовые отношения и занятость	Управление персоналом, стр. 120
	Обучение и развитие персонала	Управление персоналом, стр. 123
	Уважение прав человека и обеспечение равенства	Управление персоналом, стр. 120
	Социальные инвестиции и партнерство	Вклад в развитие местных сообществ, стр. 126
G	Корпоративное управление	Система корпоративного управления, стр. 80 Управление рисками, стр. 86
	Экономическая результативность	Обзор операционных и финансовых результатов, стр. 39
	Цифровизация и информационная безопасность	Цифровизация и информационная безопасность, стр. 50
	Деловая этика и противодействие коррупции	Деловая этика, комплаенс и противодействие коррупции, стр. 90
	Ответственная цепочка поставок	Ответственное управление цепочкой поставок, стр. 99
	Развитие устойчивых городов	Вклад в развитие устойчивых городов и территорий, стр. 78 Вклад в развитие местных сообществ, стр. 126 Охрана окружающей среды, стр. 105
	Клиентоориентированность и удовлетворенность клиентов	Взаимодействие с клиентами, стр. 61

Указатель стандартов GRI

Заявление о применении	ГК «А101» подготовила Отчет в соответствии со стандартами GRI за отчетный период 01.01.2023–31.12.2023
Применение GRI 1	GRI 1. Принципы 2021
Отраслевой стандарт	Неприменимо

Показатель GRI		Расположение в тексте Отчета	Комментарии / Исключенная информация	
			Причина	Пояснение
GRI 2. Общие элементы раскрытия (2021)				
1. Информация об организации и подготовка отчетности				
2-1	Подробная информация об организации	О Группе компаний «А101», стр. 4		
2-2	Юридические лица, включенные в отчетность организации в области устойчивого развития	Об Отчете, стр. 137		
2-3	Отчетный период, частота предоставления отчетности и контактная информация	Об Отчете, стр. 137		
2-4	Изменения в информации	Об Отчете, стр. 138		
2-5	Внешнее заверение отчетности		Информация недоступна	В отчетном году внешнее заверение нефинансовой отчетности не проводилось. А101 понимает важность заверения раскрываемой в Отчете информации об устойчивом развитии третьей стороной и рассматривает возможность привлечения независимой организации для заверения такой информации в будущем
2. Деятельность и сотрудники				
2-6	Сведения о деятельности, цепочке создания добавленной стоимости и об иных деловых связях организации	Бизнес-модель, стр. 8 Цепочка создания стоимости, стр. 9 География деятельности, стр. 14 Ключевые результаты 2023 года, стр. 15 Ответственное управление цепочкой поставок, стр. 99		
2-7	Штатные сотрудники организации	Управление персоналом, стр. 121 Дополнительные количественные данные, стр. 158		
2-8	Внештатные сотрудники организации	Управление персоналом, стр. 121		

Показатель GRI		Расположение в тексте Отчета	Комментарии / Исключенная информация	
			Причина	Пояснение
3. Система корпоративного управления				
2-9	Структура и состав управления	Система корпоративного управления, стр. 80 Управление рисками, стр. 86 Деловая этика, комплаенс и противодействие коррупции, стр. 91		
2-10	Порядок избрания и утверждения высшего органа управления	Система корпоративного управления, стр. 81		
2-11	Глава высшего органа управления	Система корпоративного управления, стр. 81		
2-12	Роль высшего органа управления в обеспечении контроля над управлением воздействиями	Управление рисками, стр. 86 Управление устойчивым развитием, стр. 73 Деловая этика, комплаенс и противодействие коррупции, стр. 91		
2-13	Делегирование ответственности по управлению воздействиями	Управление рисками, стр. 86 Управление устойчивым развитием, стр. 73 Деловая этика, комплаенс и противодействие коррупции, стр. 91		
2-14	Роль высшего органа управления в утверждении отчетности об устойчивом развитии	Управление устойчивым развитием, стр. 73		
2-15	Конфликт интересов	Система корпоративного управления, стр. 85 Деловая этика, комплаенс и противодействие коррупции, стр. 92		
2-16	Информирование о критически важных вопросах	Управление рисками, стр. 86 Управление устойчивым развитием, стр. 73 Деловая этика, комплаенс и противодействие коррупции, стр. 93	В отчетном году сообщения Совету директоров о критических проблемах не поступали	
2-17	Коллективные знания высшего органа управления		Высшим органом корпоративного управления Компании является Общее собрание участников, состоящее из единственного участника — юридического лица. В связи с этим информация об обучении и информировании в области устойчивого развития раскрывается применительно к Совету директоров Компании	
2-18	Оценка деятельности высшего органа управления		Высшим органом корпоративного управления Компании является Общее собрание участников, состоящее из единственного участника — юридического лица. В связи с этим информация об оценке деятельности раскрывается применительно к Совету директоров Компании. В отчетном периоде оценка не проводилась	
2-19	Политика вознаграждения	Система корпоративного управления, стр. 85		
2-20	Порядок определения вознаграждения	Система корпоративного управления, стр. 85		
2-21	Годовой общий коэффициент компенсации		Ограничения конфиденциальности	Информация о вознаграждении является конфиденциальной

Показатель GRI		Расположение в тексте Отчета	Комментарии / Исключенная информация	
			Причина	Пояснение
4. Стратегия, политики и практики				
2-22	Заявление о стратегии в области устойчивого развития	Управление устойчивым развитием, стр. 73	Информация неполная	Разработка и утверждение Стратегии устойчивого развития запланированы на 2024 год
2-23	Обязательства, закрепленные во внутренних документах организации	Управление рисками, стр. 86 Управление устойчивым развитием, стр. 73 Деловая этика, комплаенс и противодействие коррупции, стр. 90		
2-24	Внедрение политик и обязательств	Управление устойчивым развитием, стр. 73		
2-25	Механизмы снижения негативного воздействия	Управление рисками, стр. 86 Деловая этика, комплаенс и противодействие коррупции, стр. 93		
2-26	Механизмы обращения за консультациями и сообщения о проблемах	Управление устойчивым развитием, стр. 76 Деловая этика, комплаенс и противодействие коррупции, стр. 93		
2-27	Соблюдение законодательства	Дополнительные количественные данные, стр. 156		
2-28	Членство в ассоциациях	Управление устойчивым развитием, стр. 77		
5. Взаимодействие с заинтересованными сторонами				
2-29	Подход к взаимодействию с заинтересованными сторонами	Взаимодействие с инвесторами, стр. 97 Управление устойчивым развитием, стр. 76		
2-30	Коллективные договоры		Неприменимо	В ГК «А101» не заключены коллективные договоры
GRI 3. Существенные темы (2021)				
3-1	Порядок определения существенных тем	Оценка существенности, стр. 138		
3-2	Перечень существенных тем	Оценка существенности, стр. 139		
Экономическая результативность				
3-3	Подход к управлению существенной темой	О Группе компаний «А101», стр. 7		
GRI 201. Экономическая результативность				
201-1	Созданная и распределенная экономическая стоимость	О Группе компаний «А101», стр. 7 Дополнительные количественные данные, стр. 155		
201-2	Финансовые последствия, а также другие риски и возможности, связанные с изменением климата		Информация неполная	В среднесрочной перспективе ГК «А101» планирует провести оценку влияния климатических рисков на финансовые показатели
201-3	Обязательства организации по пенсионным планам с установленными выплатами и прочим пенсионным планам		А101 в полной мере исполняет пенсионное законодательство Российской Федерации. В Компании отсутствуют дополнительные корпоративные пенсионные программы	
201-4	Финансовая помощь, полученная от государства		В отчетном периоде Компания не получала финансовую помощь от государства	

Показатель GRI		Расположение в тексте Отчета	Комментарии / Исключенная информация	
			Причина	Пояснение
Социальные инвестиции и партнерство. Развитие устойчивых городов				
GRI 3-3	Подход к управлению существенной темой	Вклад в развитие местных сообществ, стр. 126		
GRI 203. Непрямые экономические воздействия				
203-1	Инвестиции в инфраструктуру и безвозмездные услуги	Вклад в развитие местных сообществ, стр. 128		
203-2	Существенное не прямое экономическое воздействие	Вклад в развитие местных сообществ, стр. 128		
GRI 413. Местные сообщества				
413-1	Подразделения с внедренными программами взаимодействия с местными сообществами, программами оценки воздействия деятельности на местные сообщества и программами развития местных сообществ	Вклад в развитие местных сообществ, стр. 126		
413-2	Производственные процессы с существенным фактическим или потенциальным отрицательным воздействием на местные сообщества	Вклад в развитие местных сообществ, стр. 128		
Деловая этика и противодействие коррупции				
GRI 3-3	Подход к управлению существенной темой	Деловая этика, комплаенс и противодействие коррупции, стр. 90		
GRI 205. Противодействие коррупции				
205-1	Подразделения, в отношении которых проводилась оценка рисков, связанных с коррупцией	Деловая этика, комплаенс и противодействие коррупции, стр. 92		
205-2	Информирование о политиках и методах противодействия коррупции и обучение им	Деловая этика, комплаенс и противодействие коррупции, стр. 93		
205-3	Подтвержденные случаи коррупции и предпринятые действия	Деловая этика, комплаенс и противодействие коррупции, стр. 92		
GRI 206. Добросовестная конкуренция				
206-1	Судебные разбирательства в связи с препятствием конкуренции и нарушением антимонопольного законодательства	Деловая этика, комплаенс и противодействие коррупции, стр. 93	В отчетном году в отношении Компании был установлен один случай нарушения антимонопольного законодательства. Также завершен один судебный иск о нарушениях антимонопольного законодательства с участием Компании, незавершенные судебные иски отсутствуют	
Энергопотребление и энергоэффективность				
GRI 3-3	Подход к управлению существенной темой	Изменение климата и энергоэффективность, стр. 110		

Показатель GRI		Расположение в тексте Отчета	Комментарии / Исключенная информация	
			Причина	Пояснение
GRI 302. Энергия				
302-1	Потребление энергии внутри организации	Изменение климата и энергоэффективность, стр. 112		
302-2	Потребление энергии за пределами организации		Информация недоступна	Показатель не раскрыт в связи с отсутствием системы учета
302-3	Энергоемкость	Изменение климата и энергоэффективность, стр. 112		
302-4	Сокращение энергопотребления		Информация недоступна	Показатель не раскрыт в связи с отсутствием системы учета
302-5	Снижение потребности в энергии на производство продукции и оказание услуг	Изменение климата и энергоэффективность, стр. 113		
Изменение климата				
GRI 3-3	Подход к управлению существенной темой	Изменение климата и энергоэффективность, стр. 110		
GRI 305. Выбросы				
305-1	Прямые выбросы парниковых газов (область охвата 1)	Изменение климата и энергоэффективность, стр. 111		
305-2	Косвенные энергетические выбросы парниковых газов (область охвата 2)	Изменение климата и энергоэффективность, стр. 111		
305-3	Прочие косвенные выбросы парниковых газов (область охвата 3)	Изменение климата и энергоэффективность, стр. 111		
305-4	Удельные выбросы парниковых газов	Изменение климата и энергоэффективность, стр. 111		Коэффициент интенсивности выбросов к выручен, тонн CO ₂ -экв/млн руб. Область охвата 1 – 2021 г. – 0,09, 2022 г. – 0,06, 2023 г. – 0,15 Область охвата 2 – 2021 г. – 0,46, 2022 г. – 0,28, 2023 г. – 0,25 Область охвата 2 – 2021 г. – 15,41, 2022 г. – 22,79, 2023 г. – 20,25
305-5	Сокращение выбросов парниковых газов		Информация недоступна	Показатель не раскрыт в связи с отсутствием системы учета
Ответственное управление отходами				
GRI 3-3	Подход к управлению существенной темой	Охрана окружающей среды, стр. 105		
GRI 306. Отходы				
306-1	Образование отходов и существенные воздействия, связанные с отходами	Охрана окружающей среды, стр. 106		
306-2	Управление существенными воздействиями, связанными с отходами	Охрана окружающей среды, стр. 106		
306-3	Объем образованных отходов	Охрана окружающей среды, стр. 106		

Показатель GRI		Расположение в тексте Отчета	Комментарии / Исключенная информация	
			Причина	Пояснение
306-4	Объем отходов, направленных на утилизацию		Компания не осуществляет повторное использование и переработку отходов самостоятельно. Собственные отходы, переданные на переработку и повторное использование, в 2023 году отсутствовали	
306-5	Объем отходов, направленных на сжигание и захоронение	Охрана окружающей среды, стр. 106		
Ответственная цепочка поставок				
GRI 3-3	Подход к управлению существенной темой	Ответственное управление цепочкой поставок, стр. 100		
GRI 204. Практика закупок (2016)				
204-1	Доля закупок у местных поставщиков	Ответственное управление цепочкой поставок, стр. 102		
GRI 308. Экологическая оценка поставщиков				
308-1	Новые поставщики, прошедшие проверку с использованием экологических критериев		Информация недоступна	В Компании отсутствует система оценки поставщиков по экологическим критериям. В среднесрочной перспективе ГК «А101» планирует внедрить экологические критерии оценки поставщиков
308-2	Отрицательное воздействие на окружающую среду в цепочке поставок и принятые меры			
GRI 414. Оценка социального воздействия поставщиков				
414-1	Новые поставщики, прошедшие проверку с использованием социальных критериев	Ответственное управление цепочкой поставок, стр. 101		
414-2	Отрицательные социальные воздействия в цепочке поставок и предпринятые действия	Ответственное управление цепочкой поставок, стр. 101		
Трудовые отношения и занятость				
GRI 3-3	Подход к управлению существенной темой	Управление персоналом, стр. 120		
GRI 202. Присутствие на рынках				
202-1	Отношение стандартной заработной платы начального уровня сотрудников разного пола к установленной минимальной заработной плате в существенных регионах деятельности организации	Управление персоналом, стр. 124		
202-2	Доля руководителей высшего звена, представленных местным населением	Управление персоналом, стр. 123		
GRI 401. Занятость				
401-1	Вновь нанятые сотрудники и текучесть кадров	Управление персоналом, стр. 121 Дополнительные количественные данные, стр. 159		
401-2	Льготы для сотрудников, работающих на условиях полной занятости, которые не предоставляются сотрудникам, работающим на условиях временной или неполной занятости	Управление персоналом, стр. 124		
401-3	Отпуск по уходу за ребенком	Управление персоналом, стр. 122		
GRI 402. Взаимоотношения сотрудников и руководства				

Показатель GRI		Расположение в тексте Отчета	Комментарии / Исключенная информация	
			Причина	Пояснение
402-1	Минимальный период уведомления в отношении существенных изменений в деятельности организации		В соответствии с действующим Трудовым кодексом Российской Федерации, федеральными законами и иными нормативными правовыми актами, содержащими нормы трудового права, соглашениями и трудовыми договорами в соответствии с ч. 2 ст. 74 Трудового кодекса Российской Федерации минимальный срок составляет два месяца	
GRI 405. Социокультурное разнообразие и равные возможности				
405-1	Социокультурное разнообразие руководящих органов и сотрудников	Управление персоналом, стр. 121 Система корпоративного управления, стр. 81 Дополнительные количественные данные, стр. 160		
405-2	Отношение базового оклада женщин и мужчин	Дополнительные количественные данные, стр. 161		
Охрана труда и промышленная безопасность				
GRI 3-3	Подход к управлению существенной темой	Управление безопасностью труда, стр. 115		
GRI 403. Здоровье и безопасность на рабочем месте				
403-1	Система управления здоровьем и безопасностью на рабочем месте	Управление безопасностью труда, стр. 115		
403-2	Идентификация опасных производственных факторов, оценка рисков и расследование происшествий	Управление безопасностью труда, стр. 117		
403-3	Служба охраны труда	Управление безопасностью труда, стр. 118		
403-4	Привлечение сотрудников к участию в инициативах по улучшению ситуации в сфере здоровья и безопасности на рабочем месте, а также соответствующие консультации и коммуникации с сотрудниками	Управление безопасностью труда, стр. 118		
403-5	Обучение сотрудников в области здоровья и безопасности на рабочем месте	Управление безопасностью труда, стр. 118		
403-6	Укрепление здоровья сотрудников	Управление безопасностью труда, стр. 118		
403-7	Предотвращение и снижение уровня негативного воздействия на здоровье и безопасность на рабочем месте, непосредственно связанного с бизнесом	Управление безопасностью труда, стр. 117		
403-8	Сотрудники, на которых распространяется действие системы управления здоровьем и безопасностью на рабочем месте	Управление безопасностью труда, стр. 115		
403-9	Производственные травмы на рабочем месте	Управление безопасностью труда, стр. 118		
403-10	Профессиональные заболевания	Управление безопасностью труда, стр. 118		
Обучение и развитие персонала				
3-3	Подход к управлению существенной темой	Управление персоналом, стр. 120		
GRI 404. Обучение и образование				

Показатель GRI		Расположение в тексте Отчета	Комментарии / Исключенная информация	
			Причина	Пояснение
404-1	Среднегодовое количество часов обучения на одного сотрудника	Управление персоналом, стр. 123 Дополнительные количественные данные, стр. 160		
404-2	Программы развития навыков сотрудников и программы помощи для дальнейшего трудоустройства	Управление персоналом, стр. 123		
404-3	Доля работников, для которых проводится периодическая оценка результатов работы и развития карьеры	Управление персоналом, стр. 124		
Уважение прав человека и обеспечение равенства				
GRI 3-3	Подход к управлению существенной темой	Управление персоналом, стр. 120		
GRI 406. Недопущение дискриминации				
406-1	Общее количество случаев дискриминации и предпринятые корректирующие действия	Управление персоналом, стр. 121		
GRI 407. Свобода объединений и ведения коллективных переговоров				
407-1	Подразделения и поставщики, которые могут нарушать или подвергать риску право на свободу ассоциаций и ведение коллективных переговоров		В отчетном году в Компании не выявлены случаи нарушения прав на свободу ассоциаций и ведение коллективных переговоров	
GRI 408. Детский труд				
408-1	Подразделения и поставщики с существенным риском использования детского труда		В отчетном году в Компании не выявлены случаи применения детского труда	
GRI 409. Принудительный или обязательный труд				
409-1	Подразделения и поставщики с существенным риском использования принудительного или обязательного труда		В отчетном году в Компании не выявлены случаи применения принудительного труда	
GRI 410. Организация работы службы безопасности				
410-1	Сотрудники службы безопасности, прошедшие подготовку в области соблюдения политики и процедур в области защиты прав человека		Информация недоступна	В отчетном году обучение по вопросам соблюдения прав человека не проводилось
GRI 411. Права коренных народов				
411-1	Случаи нарушений, связанных с правами коренных народов		Неприменимо	Компания не ведет деятельность в соответствующих регионах
Цифровизация и информационная безопасность				
GRI 3-3	Подход к управлению существенной темой	Цифровизация и информационная безопасность, стр. 51		
GRI 418. Охрана конфиденциальной информации и персональных данных клиентов и потребителей				

Показатель GRI		Расположение в тексте Отчета	Комментарии / Исключенная информация	
			Причина	Пояснение
418-1	Неприкосновенность частной жизни потребителя		За отчетный год утечки данных или нарушения конфиденциальности данных клиентов в А101 не происходило	
Клиентоориентированность и удовлетворенность клиентов				
3-3	Подход к управлению существенной темой	Взаимодействие с клиентами, стр. 61		
GRI 416. Оценка воздействия на здоровье и безопасность по категориям товаров и услуг				
416-1	Оценка воздействия продуктов и услуг на здоровье и безопасность		Компания обеспечивает безопасность объектов недвижимости, социальной инфраструктуры и услуг в соответствии с нормативными требованиями	
416-2	Случаи несоответствия требованиям, касающимся воздействия продукции и услуг на здоровье и безопасность		Не выявлены случаи несоответствия нормативным требованиям и (или) добровольным корпоративным кодексам, касающимся воздействия продукции и услуг на здоровье и безопасность	
Другие раскрываемые элементы отчетности GRI				
GRI 207. Налоги				
207-1	Подход к налогообложению	Управление налоговыми вопросами, стр. 94		
207-2	Управление налогами, контроль и управление рисками	Управление налоговыми вопросами, стр. 94		
207-3	Взаимодействие с заинтересованными сторонами и управленые вопросами, связанными с налогообложением	Управление налоговыми вопросами, стр. 95		
207-4	Отчетность по странам	Управление налоговыми вопросами, стр. 95		
GRI 301. Материалы				
301-1	Использованные материалы по весу или объему		Информация недоступна	Показатель не раскрыт в связи с отсутствием системы учета
301-2	Использование вторичных материалов	Охрана окружающей среды, стр. 106	Информация неполная	Представлены данные по использованию переработанных материалов по направлению закупок «Строительно-монтажные работы». По направлению закупок «Товарно-материальные ценности» учет использования переработанных материалов не ведется
301-3	Повторно использованные товары и их упаковка		Информация недоступна	Показатель не раскрыт в связи с отсутствием системы учета
GRI 303. Вода и сбросы				

Показатель GRI		Расположение в тексте Отчета	Комментарии / Исключенная информация	
			Причина	Пояснение
303-1	Ответственное водопотребление	Охрана окружающей среды, стр. 107		
303-2	Управление сбросом сточных вод и связанных с ним воздействий на водные ресурсы	Охрана окружающей среды, стр. 107		
303-3	Водозабор	Охрана окружающей среды, стр. 107		
303-4	Водосброс	Охрана окружающей среды, стр. 107		
303-5	Водопотребление	Охрана окружающей среды, стр. 107		
GRI 304. Биоразнообразие				
304-1	Производственные площадки, находящиеся в собственности, в аренде или под управлением организации и расположенные на охраняемых природных территориях и территориях с высокой ценностью биоразнообразия, находящиеся вне границ охраняемых природных территорий или примыкающие к таким территориям	Охрана окружающей среды, стр. 108		
304-2	Существенное воздействие деятельности, продукции и услуг на биоразнообразие	Охрана окружающей среды, стр. 108		
304-3	Сохраненные или восстановленные места обитания		Неприменимо	Компания не охраняет и не восстанавливает местообитания
304-4	Общее число видов, занесенных в Красный список МСОП и национальный список охраняемых видов, местообитания которых находятся на территории, находящейся под влиянием деятельности организации	Охрана окружающей среды, стр. 108		
GRI 305. Выбросы				
305-6	Выбросы озоноразрушающих веществ (ОРВ)		Информация недоступна	Показатель не раскрыт в связи с отсутствием системы учета
305-7	Выбросы в атмосферу оксидов азота, оксидов серы и других значимых загрязняющих веществ		Информация недоступна	Показатель не раскрыт в связи с отсутствием системы учета
GRI 415. Финансовая и иная поддержка политических партий				
415-1	Взносы на политические цели	Деловая этика, комплаенс и противодействие коррупции, стр. 93		

Указатель стандартов SASB

Стандарт застройщиков жилой недвижимости (Home Builders Standard)

Показатель SASB		Расположение в тексте Отчета	Комментарии
Показатели активности			
IF-HB-000.A	Количество контролируемых объектов	Обзор операционных и финансовых результатов, стр. 40	
IF-HB-000.B	Количество жилых зданий, сданных в эксплуатацию	Обзор операционных и финансовых результатов, стр. 40	
IF-HB-000.C	Количество активных сообществ по продаже	Обзор операционных и финансовых результатов, стр. 40	
Землепользование и воздействие на окружающую среду			
IF-HB-160a.2	Количество участков и домов, построенных в регионах с высоким или экстремально высоким исходным уровнем водного стресса	Охрана окружающей среды, стр. 107	
IF-HB-160a.3	Общая сумма денежных потерь в результате судебных разбирательств, связанных с требованиями природоохранного законодательства		В 2023 году A101 не понесла денежных потерь в результате судебных разбирательств, связанных с нарушением природоохранного законодательства
IF-HB-160a.4	Интеграция вопросов охраны окружающей среды в процессы выбора земельного участка, разработки проектной документации и строительства	Охрана окружающей среды, стр. 105	
Охрана труда и промышленная безопасность			
IF-HB-320a.1	Общий коэффициент частоты травматизма (TRIR) и коэффициент частоты смертельных случаев среди сотрудников и подрядчиков	Управление безопасностью труда, стр. 118 Дополнительные количественные данные, стр. 157	
Дизайн продукта, способствующий экономии ресурсов			
IF-HB-410a.1	Количество жилых зданий, сданных в эксплуатацию, которые получили оценку индекса HERS® и среднюю оценку индекса	Изменение климата и энергоэффективность, стр. 113	
Воздействие нового строительства на местные сообщества			
IF-HB-410b.1	Описание того, как близость и доступность инфраструктуры, разнообразных услуг и экономических центров влияет на выбор земельного участка и выбор проектных решений	Взаимодействие с клиентами, стр. 63 Вклад в развитие местных сообществ, стр. 126	
IF-HB-410b.2	Количество объектов и жилых зданий, построенных на новых участках	Обзор операционных и финансовых результатов, стр. 40 Взаимодействие с клиентами, стр. 63	
IF-HB-410b.3	Количество домов, построенных в компактных застройках, и средняя плотность застройки	Взаимодействие с клиентами, стр. 63	

Стандарт электронной торговли (E-commerce)

Показатель SASB	Расположение в тексте Отчета		Комментарии
Стандарты конфиденциальности данных и рекламы			
CG-EC-220a.1	Количество пользователей, чья информация используется для вторичных целей		Все данные, полученные A101 в ходе взаимодействия с клиентами, используются исключительно для улучшения клиентского сервиса и в бизнес-процессах Компании. ГК «A101» не использует полученную от клиентов информацию для вторичных целей и не передает ее третьим лицам
CG-EC-220a.2	Описание политик и практик, касающихся таргетированной рекламы и конфиденциальности персональных данных пользователей		Правила, процедуры, практические методы и руководящие принципы работы с конфиденциальной информацией регулируются Политикой Компании по обработке персональных данных. Документ определяет порядок сбора, хранения и защиты данных клиентов. Правила обращения с конфиденциальной информацией устанавливает также Положение о коммерческой тайне. Компания соблюдает все требования законодательства и руководствуется лучшими практиками в этой области.
Информационная безопасность			
CG-EC-230a.1	Описание подхода к управлению рисками информационной безопасности		Для предотвращения утечек информации в A101 организован контроль доступа к конфиденциальной информации с использованием специализированных средств защиты и хранением данных в инфраструктуре, спроектированной в соответствии со стандартом ГОСТ Р ИСО/МЭК 27001-2021. В Компании применяется комплексный подход к обеспечению информационной безопасности по модели ZTSM (zero trust security model). За отчетный год утечки данных или нарушения конфиденциальности в A101 не происходило
CG-EC-230a.2	1. Число утечек данных 2. Процент утечек, касающихся персональных данных пользователей 3. Число пострадавших пользователей		

Перечень базовых показателей отчетности в области устойчивого развития в соответствии с рекомендациями Минэкономразвития России (МЭР)

Номер	Название показателя	Расположение в тексте Отчета	Комментарии
Экономические показатели			
МЭР-1	Выручка (показатель, аналогичный выручке)	Бизнес-модель, стр. 7 Обзор операционных и финансовых результатов, стр. 39 Дополнительные количественные данные, стр. 155	
МЭР-2	Добавленная стоимость		44 608 млн руб.
МЭР-3	Чистая добавленная стоимость		44 491 млн руб.
МЭР-4	Общие расходы на исследования и разработки		Показатель не раскрыт в связи с отсутствием системы учета
МЭР-5	Производительность труда		
МЭР-6	Сумма начисленных обязательных платежей (за исключением штрафов, пеней), всего, в том числе: • налогов и сборов; • страховых взносов; • иных обязательных платежей	Управление налоговыми вопросами, стр. 96	
МЭР-7	Сумма уплаченных обязательных платежей (за исключением штрафов, пеней), всего, в том числе: • налогов и сборов; • страховых взносов; • иных обязательных платежей	Управление налоговыми вопросами, стр. 96	
МЭР-8	Доля закупок российских товаров, работ, услуг в общем объеме закупок товаров, работ, услуг	Ответственное управление цепочкой поставок, стр. 102	
МЭР-9	Доля закупок товаров, работ, услуг у субъектов малого и среднего пред-принимательства в общем объеме закупок у российских организаций	Ответственное управление цепочкой поставок, стр. 102	
МЭР-10	Устойчивые, в том числе зеленые, инвестиции		Показатель не раскрыт в связи с отсутствием системы учета
МЭР-11	Инвестиции в проекты, связанные с достижением технологического суверенитета и со структурной адаптацией экономики Российской Федерации		
МЭР-12	Показатель экономической уязвимости хозяйственной и иной деятельности к климатическим рискам		
Экологические показатели			
МЭР-13	Объем использованной воды из всех источников водоснабжения	Охрана окружающей среды, стр. 107	

Номер	Название показателя	Расположение в тексте Отчета	Комментарии
МЭР-14	Объем оборотного и повторно-последовательного водоснабжения		Показатель не раскрыт в связи с отсутствием системы учета
МЭР-15	Объем сброса загрязненных сточных вод, всего, в том числе без очистки	Охрана окружающей среды, стр. 107	
МЭР-16	Эффективность водопользования (удельное водопотребление)		Удельное водопотребление в 2023 году составило 0,16 м³ / млн руб.
МЭР-17	Образовано отходов I–V классов опасности, всего, в том числе: - I класса; - II класса; - III класса; - IV класса; - V класса	Охрана окружающей среды, стр. 106	
МЭР-18	Обращение с отходами I–V классов опасности, всего, в том числе по категориям: - утилизировано отходов; - обезврежено отходов; - захоронено отходов; - использовано повторно отходов; - переработано отходов; - сокращение образования отходов	Охрана окружающей среды, стр. 106	
МЭР-19	Масса выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух от стационарных источников		Показатель не раскрыт в связи с отсутствием системы учета
МЭР-20	Выбросы парниковых газов	Изменение климата и энергоэффективность, стр. 111	
МЭР-21	Расходы на реализацию мероприятий, связанных с охраной окружающей среды, всего, в том числе: - с охраной атмосферного воздуха и предотвращением изменений климата; - сбором и очисткой сточных вод; - обращением с отходами; - сохранением биоразнообразия и охраной природных территорий		Показатель не раскрыт в связи с отсутствием системы учета
МЭР-22	Потребление возобновляемой и низкоуглеродной энергии	Изменение климата и энергоэффективность, стр. 122	
МЭР-23	Энергоэффективность: энергопотребление в расчете на единицу чистой добавленной стоимости	Изменение климата и энергоэффективность, стр. 122	
Социальные показатели			
МЭР-24	Расходы на оплату труда, всего	Управление персоналом, стр. 124	
МЭР-25	Среднесписочная численность работников, всего, в том числе численность инвалидов	Управление персоналом, стр. 121	
МЭР-26	Средняя заработная плата, всего, в том числе: - по группам занятий; - полу; - возрастным группам	Управление персоналом, стр. 124	
МЭР-27	Расходы на мероприятия по охране труда, всего, в том числе в среднем на одного работника	Управление безопасностью труда, стр. 117	
МЭР-28	Расходы на организацию и проведение социальных, физкультурно-оздоровительных, медицинских мероприятий для работников и членов их семей	Управление персоналом, стр. 125	

Номер	Название показателя	Расположение в тексте Отчета	Комментарии
МЭР-29	Численность пострадавших при несчастных случаях на производстве с утратой трудоспособности на один рабочий день и более, в том числе со смертельным исходом	Управление безопасностью труда, стр. 118	
МЭР-30	Расходы на обучение работников, всего, в том числе в среднем на одного работника	Управление персоналом, стр. 123	
МЭР-31	Среднее количество часов обучения в год на одного работника по группам занятий	Управление персоналом, стр. 123 Дополнительные количественные данные, стр. 160	
МЭР-32	Доля работников, охваченных коллективным договором, в среднесписочной численности работников		В ГК «А101» не заключены коллективные договоры
МЭР-33	Коэффициент текучести кадров	Управление персоналом, стр. 121	
МЭР-34	Расходы на участие в поддержке социальных программ, не направленных на работников и членов их семей, всего, в том числе: • благотворительных в жилищной сфере; • в сфере здравоохранения; • в сфере образования; • по поддержке граждан, нуждающихся в социальной помощи	Вклад в развитие местных сообществ, стр. 128	
Управленческие показатели			
МЭР-35	Наличие политики по устойчивому развитию и (или) иных стратегических документов в этой сфере	Управление устойчивым развитием, стр. 73	Разработка и утверждение Стратегии устойчивого развития и других документов запланированы на 2024 год
МЭР-36	Количество заседаний совета директоров и коэффициент их посещаемости	Система корпоративного управления, стр. 82	
МЭР-37	Количество членов совета директоров, всего, в том числе по возрастным группам	Система корпоративного управления, стр. 83	
МЭР-38	Количество заседаний аудиторского комитета (комитета по аудиту) и коэффициент их посещаемости		Создание Комитета по аудиту при Совете директоров запланировано на 2024 год
МЭР-39	Участие в индексах и рейтингах устойчивого развития (ESG)	Управление устойчивым развитием, стр. 73	
МЭР-40	Количество зафиксированных случаев нарушений прав коренных малочисленных народов Российской Федерации		Неприменимо, поскольку Компания не ведет деятельность в соответствующих регионах
МЭР-41	Доля работников, замещающих должности с высоким коррупционным риском		37%
МЭР-42	Среднее количество часов обучения по вопросам противодействия коррупции на одного работника		В отчетном году не проводилось обучение сотрудников по вопросам противодействия коррупции
МЭР-43	Количество случаев привлечения организации, ее дочерних и зависимых обществ к административной ответственности за совершение коррупционных правонарушений		В отчетном периоде не было случаев совершения Компанией коррупционных правонарушений
МЭР-44	Доля женщин-руководителей в общей численности руководителей, всего, в том числе в совете директоров (наблюдательном совете)		Доля женщин-руководителей в общей численности руководителей — 33%; доля женщин в Совете директоров — 40%

Дополнительные количественные данные

Операционные и финансовые результаты

Финансовые результаты

Показатель	2020	2021	2022	2023
EBITDA, млрд руб.	22	52	44	51
Рентабельность по EBITDA, %	55	95	47	63
Рентабельность по чистой прибыли, %	37	65	32	45

Созданная и распределенная прямая экономическая стоимость, млн руб.

GRI 201-1, МЭР-1

Показатель	Заинтересованные стороны	2020	2021	2022	2023
Созданная прямая экономическая стоимость		41 919	56 175	99 071	87 927
Выручка	Широкий круг заинтересованных сторон	39 920	55 183	94 745	82 051
Финансовые доходы		1 999	992	4 326	5 876
Инвестиционные доходы		0	0	0	0
Распределенная экономическая стоимость		29 856	48 856	68 074	60 316
Операционные расходы	Поставщики и подрядчики	19 456	30 025	48 004	37 443
Расходы на вознаграждение работникам	Сотрудники	1 677	2 561	3 590	3 901
Выплаты дивидендов	Акционеры и инвесторы	0	30	0	0
Финансовые расходы		5 352	6 563	10 521	10 491
Расход по налогу на прибыль	Органы государственной власти	3 371	9 677	5 894	8 325
Инвестиции в социальную сферу	Местные сообщества	0	0	65	156
Нераспределенная экономическая стоимость		12 063	7 319	30 997	27 611

Соблюдение законодательства

Соблюдение законов и нормативных актов

GRI 2-27

Показатель	Единицы измерения	Значение
Общее количество случаев несоблюдения законодательства и (или) нормативных требований за отчетный период	шт.	143
Количество случаев несоблюдения законодательства и (или) нормативных требований за отчетный период: случаи, повлекшие наложение штрафов	шт.	143
Количество случаев несоблюдения законодательства и (или) нормативных требований за отчетный период: случаи, повлекшие применение нефинансовых санкций	шт.	0
Общее количество штрафов за случаи несоблюдения законодательства и (или) нормативных требований, которые были выплачены в течение отчетного периода	шт.	144
• в том числе штрафы за случаи несоблюдения законодательства и (или) нормативных требований, имевшие место в текущем отчетном периоде	шт.	143
• в том числе штрафы за случаи несоблюдения законодательства и (или) нормативных требований, имевшие место в предыдущих отчетных периодах	шт.	1
Общая сумма штрафов, которые были выплачены в течение отчетного периода	руб.	6 478 000
• в том числе штрафы, наложенные в текущем отчетном периоде	руб.	4 478 000
• в том числе штрафы, наложенные в предыдущих отчетных периодах	руб.	2 000 000
Общее количество существенных ¹ случаев несоблюдения законодательства и требований нормативно-правовых актов	шт.	2
• в том числе случаи, за которые были наложены штрафы	шт.	1
• в том числе случаи, за которые были наложены неденежные санкции	шт.	1
Обстоятельства, при которых были наложены существенные штрафы и применены нефинансовые санкции	–	Штраф, назначенный судом в размере 500 тыс. руб. (по ч. 1 ст. 20.25 КоАП Российской Федерации), — за неуплату в срок штрафа в размере 250 тыс. руб. (назначен штраф в двойном размере)

¹ Существенными признаются штрафы, которые в денежном выражении превышают 500 тыс. рублей.

Управление безопасностью труда

Охват системы управления охраной труда (СУОТ)

GRI 403-8

Показатель	2020	2021	2022	2023
Количество работников, охваченных СУОТ, чел.	767	1 019	1 292	1 632
Доля работников, охваченных СУОТ, %	100	100	100	100
Доля подрядчиков, охваченных СУОТ, %	100	100	100	100
Количество работников, охваченных СУОТ, прошедшей внутренний аудит, чел.	767	1 019	1 292	1 632
Доля работников, охваченных СУОТ, прошедшей внутренний аудит, %	100	100	100	100
Доля подрядчиков, охваченных СУОТ, прошедшей внутренний аудит, %	100	100	100	100

Производственный травматизм среди работников Группы компаний «A101»

GRI 403-9

Показатель	2020	2021	2022	2023
Количество смертельных случаев, связанных с производственной деятельностью, ед.	0	0	0	0
Коэффициент смертельных случаев, связанных с производственной деятельностью ¹	0	0	0	0
Удельный коэффициент смертельного производственного травматизма на 1 тыс. работников ²	0	0	0	0
Количество тяжелых травм, связанных с производственной деятельностью, ед.	0	0	0	0
Коэффициент тяжелых травм, связанных с производственной деятельностью ³	0	0	0	0
Количество травм с потерей трудоспособности, связанных с производственной деятельностью, ед.	0	0	0	0
Коэффициент частоты травм с потерей трудоспособности (LTIFR) ⁴	0	0	0	0
Количество регистрируемых производственных травм, ед.	0	0	0	0
Коэффициент частоты регистрируемых производственных травм (TRIR) ⁵	0	0	0	0
Удельный коэффициент производственного травматизма на 1 тыс. работников ⁶	0	0	0	0
Суммарное рабочее время, потерянное в результате производственных травм	0	0	0	0
Среднесписочная численность работников, чел.	767	1 019	1 292	1 632

¹ Рассчитывается как отношение количества погибших от несчастных случаев к отработанным часам (на 200 тыс. отработанных часов).
² Рассчитывается как отношение количества погибших от несчастных случаев к среднесписочной численности работников (на 1 тыс. работников).
³ Рассчитывается как отношение количества пострадавших от несчастных случаев с тяжелыми последствиями к отработанным часам (на 200 тыс. отработанных часов).
⁴ Рассчитывается как отношение количества пострадавших от несчастных случаев к отработанным часам (на 200 тыс. отработанных часов).
⁵ Рассчитывается как отношение количества погибших и пострадавших от производственных травм (несчастные случаи и микротравмы, потребовавшие оказания медицинской помощи) к отработанным часам (на 200 тыс. отработанных часов).
⁶ Рассчитывается как отношение количества пострадавших от несчастных случаев к среднесписочной численности работников (на 1 тыс. работников).

Дополнительные показатели в области ОТиПБ

Показатель	2020	2021	2022	2023
Количество работников, прошедших обучение по безопасности труда, чел.	124	127	454	381
Доля работников, участвовавших в тренингах по безопасности труда, %	16	12	35	23
Расходы на охрану труда и технику безопасности, млн руб.	11,2	5,5	8,7	5,2
Расходы на улучшение условий и безопасности труда, млн руб.	0,7	0,4	1,7	2,6
Расходы на мероприятия по охране труда, млн руб.	11,9	6,0	10,5	7,8 ¹
Расходы на мероприятия по охране труда в среднем на одного работника, тыс. руб.	15,5	5,9	8,1	4,8
Количество аварий на производстве, ед.	0	0	0	0

Управление персоналом

Численность персонала, человек

GRI 2-7

Показатель	2020	2021	2022	2023
Количество сотрудников, работающих по срочному трудовому договору	95	172	198	147
• Женщины	38	64	71	53
• Мужчины	57	108	127	94
Количество сотрудников, работающих по бессрочному трудовому договору	827	1 303	1 724	2 369
• Женщины	346	519	667	1 001
• Мужчины	481	784	1 057	1 368
Количество сотрудников, работающих на условиях полной занятости	767	1 167	1 492	2 040
• Женщины	359	512	589	1 003
• Мужчины	408	655	903	1 037
Количество сотрудников, работающих на условиях частичной занятости	0	0	0	0
• Женщины	0	0	0	0
• Мужчины	0	0	0	0

¹ Отрицательная динамика в 2023 году по отношению к 2022 году наблюдается вследствие изменения законодательства в области обучения по охране труда.

Новые сотрудники организации, человек

GRI 401-1

Показатель	2020	2021	2022	2023
Количество новых сотрудников организации	204	610	603	935
• Женщины	83	233	270	493
• Мужчины	121	377	333	442
• До 30 лет	25	104	145	284
• 30–50 лет	168	432	408	621
• Старше 50 лет	11	74	50	30

Новые сотрудники организации, %

GRI 401-1

Показатель	2020	2021	2022	2023
Доля новых сотрудников организации				
• Женщины	41	38	45	53
• Мужчины	59	62	55	47
• До 30 лет	12	17	24	30
• 30–50 лет	82	71	68	66
• Старше 50 лет	5	12	8	4

Общая текучесть кадров в разбивке по возрасту, %

GRI 401-1

Показатель	2020	2021	2022	2023
Общая текучесть кадров	19	14	14	13
• До 30 лет	2	1	3	3
• 30–50 лет	15	12	10	9
• Старше 50 лет	2	1	1	1

Среднегодовое количество часов обучения на одного сотрудника в разбивке по категориям сотрудников, час

GRI 404-1, МЭР-31

Показатель	2023
Среднегодовое количество часов обучения на одного сотрудника в разбивке по категориям сотрудников	
• Руководители	8
• Специалисты	2
• Служащие	0
• Рабочие	0

Социокультурное многообразие кадров, %

GRI 405-1

Показатель	2020	2021	2022	2023
Списочная численность сотрудников, чел.	922	1 475	1 922	2 516
• Женщины	42	40	39	42
• Мужчины	58	60	61	58
• До 30 лет	17	16	14	16
• 30–50 лет	78	74	75	74
• Старше 50 лет	5	10	11	10
Руководители высшего звена				
Списочная численность сотрудников, чел.	8	13	11	12
• Женщины	12	31	27	33
• Мужчины	88	69	73	67
• До 30 лет	0	0	0	0
• 30–50 лет	100	100	100	92
• Старше 50 лет	0	0	0	8

Соотношение базовой заработной платы и премиальных выплат мужчин и женщин

GRI 405-2

Показатель	2023			
	Руководители	Специалисты	Служащие	Рабочие
Базовый оклад				
• Женщины, руб.	289 183	133 307	79 698	81 200
• Мужчины, руб.	318 287	160 481	93 365	90 445
Коэффициент, %	110	120	117	111
Премии				
• Женщины, руб.	1 611 496	372 700	78 458	90 054
• Мужчины, руб.	1 896 234	397 708	83 674	113 691
Коэффициент, %	118	107	107	126

Глоссарий

Единицы измерения	
кг	килограмм
л	литр
м	метр
м ²	квадратный метр
м ³	кубический метр
млн	миллион
млрд	миллиард
п. п.	процентный пункт
руб.	рубль
т	тонна
ТДж	тераджоуль
тыс.	тысяча
чел.	человек
шт.	штук
СО ₂ -экв.	эквивалент диоксида углерода
Аббревиатуры	
АО	акционерное общество
АНО	автономная некоммерческая организация
АРКН	Ассоциация участников рынка коммерческой недвижимости по устойчивому развитию
БК	бизнес-комплекс
БФ	благотворительный фонд
ВВП	валовой внутренний продукт
ВИЭ	возобновляемые источники энергии
ГК	группа компаний
ДДУ	договоры долевого участия
ДМС	добровольное медицинское страхование
ЕГРН	Единый государственный реестр недвижимости
ЕИСЖС	Единая информационная система жилищного строительства

Аббревиатуры	
ЗАО	закрытое акционерное общество
ЖК	жилой комплекс
ЖКХ	жилищно-коммунальное хозяйство
ИИ	искусственный интеллект
ИТ	информационные технологии
ИТР	инженерно-технические работники
КПЭ	ключевой показатель эффективности
ЛКП	личный кабинет подрядчика
МГСУ	Московский государственный строительный университет
МРОТ	минимальный размер оплаты труда
МСОП	Международный союз охраны природы и природных ресурсов
МСП	субъекты малого и среднего предпринимательства
МСФО	международные стандарты финансовой отчетности
МЧС	Министерство Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий
НКО	некоммерческая организация
ООО	общество с ограниченной ответственностью
ОТ	охрана труда
ОТиПБ	охрана труда и пожарная безопасность
ПАО	публичное акционерное общество
ПВД	полиэтилен высокого давления
ПВХ	поливинилхлорид
ПНД	полиэтилен низкого давления
ПО	программное обеспечение
РГУД	Российская гильдия управляющих и девелоперов
РГХПУ Строганова	Российский государственный художественно-промышленный университет им. С. Г. Строганова
РСО	раздельный сбор отходов
РФ	Российская Федерация

Аббревиатуры	
СВКиУР	Система внутреннего контроля и управления рисками
СНГ	Содружество Независимых Государств
СМИ	средства массовой информации
СМР	строительно-монтажные работы
СУОТ	Система управления охраной труда
ТМЦ	товарно-материальные ценности
ЦУР ООН	Цели в области устойчивого развития Организации Объединенных Наций
ЧС	чрезвычайная ситуация
УК	управляющая компания
ЭТП	электронная торговая площадка
BIM (англ. Building Information Modeling)	информационное моделирование строительных объектов
BREEAM (англ. Building Research Establishment Environmental Assessment Method)	метод экологической оценки эффективности зданий
CO ₂	диоксид углерода, углекислый газ
EBITDA (англ. Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)	прибыль компании до вычета процентов, налогов, износа и амортизации
ESG (англ. Environmental, Social and Governance)	экологическое, социальное и корпоративное управление
GRI (англ. Global Reporting Initiative)	Глобальная инициатива по отчетности в области устойчивого развития

Аббревиатуры	
HR (англ. Human Resources)	человеческие ресурсы
LEED (англ. Leadership in Energy and Environmental Design)	международная программа сертификации экологически чистых зданий
LLM (англ. Large Language Model)	большие языковые модели
MAU (англ. Monthly Active Users)	количество уникальных пользователей за месяц
PMBok (англ. Project Management Body of Knowledge)	свод знаний по управлению проектами, в котором содержатся методики, подходы, инструменты и техники, необходимые для эффективного выполнения проекта
PR (англ. Public Relations)	связи с общественностью
R&D (англ. Research and Development)	исследования и разработки
ROE (англ. Return on Equity)	рентабельность капитала
SASB (англ. Sustainability Accounting Standards Board)	стандарты Совета по стандартам бухгалтерского учета в области устойчивого развития
VaR (англ. Value at Risk)	стоимостная мера риска

Контактная информация

Адрес

г. Москва, поселение Сосенское, поселок
Коммунарка, улица Фитаревская, дом 14,
строение 1

+7 (499) 110-86-84

➤ <https://a101.ru/>

По вопросам устойчивого развития

Меньшов Константин Вячеславович

Группа внедрения проектов
устойчивого развития

➤ Menshov_k@a101.ru

Линдберг Полина Александровна

Группа внедрения проектов
устойчивого развития

➤ Lindberg_p@a101.ru

Для СМИ

Платонова Елена Алексеевна

Департамент по связям
с общественностью

➤ Platonova_e@a101.ru

Инвесторам

Клишков Анатолий Александрович

Управление по взаимодействию
с инвесторами

➤ Klinkov_a@a101.ru

Социальные сети

➤ <https://vk.com/a101ru>

➤ https://t.me/gk_a101

➤ [https://zen.yandex.ru/
id/5e5d01cc618046487a51ee94](https://zen.yandex.ru/id/5e5d01cc618046487a51ee94)