



# Green Building: from Theory to Practice.

Quality Information | Effective Lobbying | Valuable Networking

Sponsored by



April 25, 2013

AEB Conference Center

[www.aebrus.ru](http://www.aebrus.ru)

- *Open event*

Moderated by:

**Victor Verma**

*General Manager,  
YIT Elmek LLC,*

*AEB REC Project Management & Ancillary  
Services Working Group Chairman*

**Mark Pollitt**

*Head of Office Agency,  
Cushman & Wakefield, AEB REC Industry sub-  
sectors Working Group Chairman*

- *Open event*

## ***Opening remarks***

**Christophe Vicic**

*COO, Jones Lang LaSalle, AEB Real Estate Committee  
Chairman*

**Jeroen Ketting**

*Lighthouse Group, AEB Board member, AEB Energy  
Efficiency Committee Chairman*

**Victor Verma**

*General Manager, YIT Elmek LLC*

**Dmitry Yuryev**

*Design and Pricing Director, Ruukki Rus LLC*



# Более 100 лет опыта

Проектирование, монтаж и техническое  
обслуживание инженерных систем зданий



100

## 1912

- Открытие офиса в Хельсинки, компания становится лидером по обслуживанию систем водоснабжения в Финляндии.

## 1950е

- ЮИТ экспортирует строительные услуги на Ближний Восток .
- С 1961 деятельность компании начинается в СССР

## 1980е

- Компания становится строительной организацией №1 в Финляндии.

## 1990е

- Корпорация ЮИТ впервые размещает акции на фондовой бирже.
- Расширение бизнеса в России в области жилой застройки.

## 2000е

- ЮИТ расширяет бизнес по строительству и оказанию сервисных услуг в странах Европы, Балтии и России

## ЮИТ сегодня

- В компании работают более 26 000 профессионалов в 14 странах.
- ЮИТ - ведущая европейская компания в сферах проектирования, строительства, обслуживания зданий и инженерных систем

# Более 100 лет опыта



**YIT**

# ЮИТ сегодня

ЮИТ - ведущая европейская компания в сфере проектирования, строительства, обслуживания зданий и инженерных систем

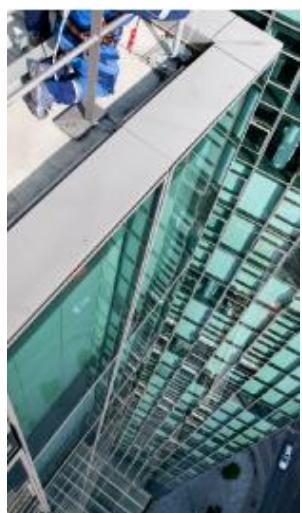
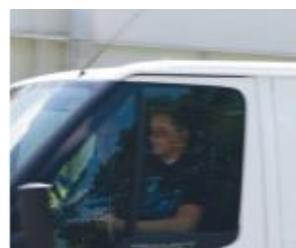


У нас работают более 26.000 профессионалов в 14 странах

450 офисов - Скандинавские страны, Центральная Европа, страны Балтики и Россия



Доход сегментов на 2012 год составляет 4.5 млрд. ЕВРО



Опыт 100 лет



ЮИТ размещает акции на NASDAQ OMX Хельсинки



**YIT**

# Правила YIT



Высокое качество услуг

Гибкое и эффективное  
сотрудничество

Постоянное развитие новых  
технологий

Поиск оптимальных решений в  
интересах Клиентов

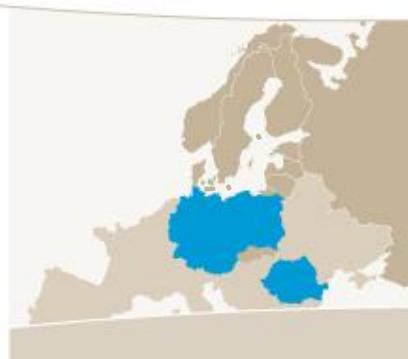
Открытость и честность по  
отношению к Клиентам

# Наши Бизнес - Сегменты



## Инженерные услуги в Северной Европе

- Доход: 2 098 млн. евро
- EBIT: 78.8 млн. евро
- Персонал: 15, 900



## Инженерные услуги в Центральной Европе

- Доход: 779.0 млн. евро
- EBIT: 33.3 млн. евро
- Персонал: 3, 506



## Строительство в Финляндии

- Доход: 1 227 млн. евро
- EBIT: 111.6 млн. евро
- Персонал: 3, 429



## Международное Строительство

- Доход: 489,0 млн. евро
- EBIT: 37, 2 млн. евро
- Персонал: 2, 753

Финляндия, Швеция,  
Норвегия, Дания, Россия,  
Эстония, Латвия, Литва



Германия, Австрия,  
Польша, Чешская  
Республика и  
Румыния



Финляндия



Россия, Эстония,  
Латвия, Литва,  
Чешская Республика,  
Словакия



# Инженерные услуги в России



Техническое  
обслуживание  
систем более  
чем на 1000  
объектах



ISO  
9001:2001  
сертификат  
качества

Мировые  
стандарты  
обслуживания



Услуги на протяжении всего  
жизненного цикла объектов для  
жилой и коммерческой  
недвижимости, индустриальных  
и логистических центров

Чистые  
комнаты



Вакуумные  
системы сбора  
отходов  
«Envac»



# ЮИТ Элмек - часть концерна

- Монтаж, проектирование и обслуживание всех инженерных систем
- Реконструкция, модернизация инженерных систем
- Решения и услуги для безопасности
- Энергосберегающие технологии
- Управление инфраструктурой здания (Фасилити Менеджмент), мобильные бригады («СервиФлекс») и 24/7 Служба поддержки



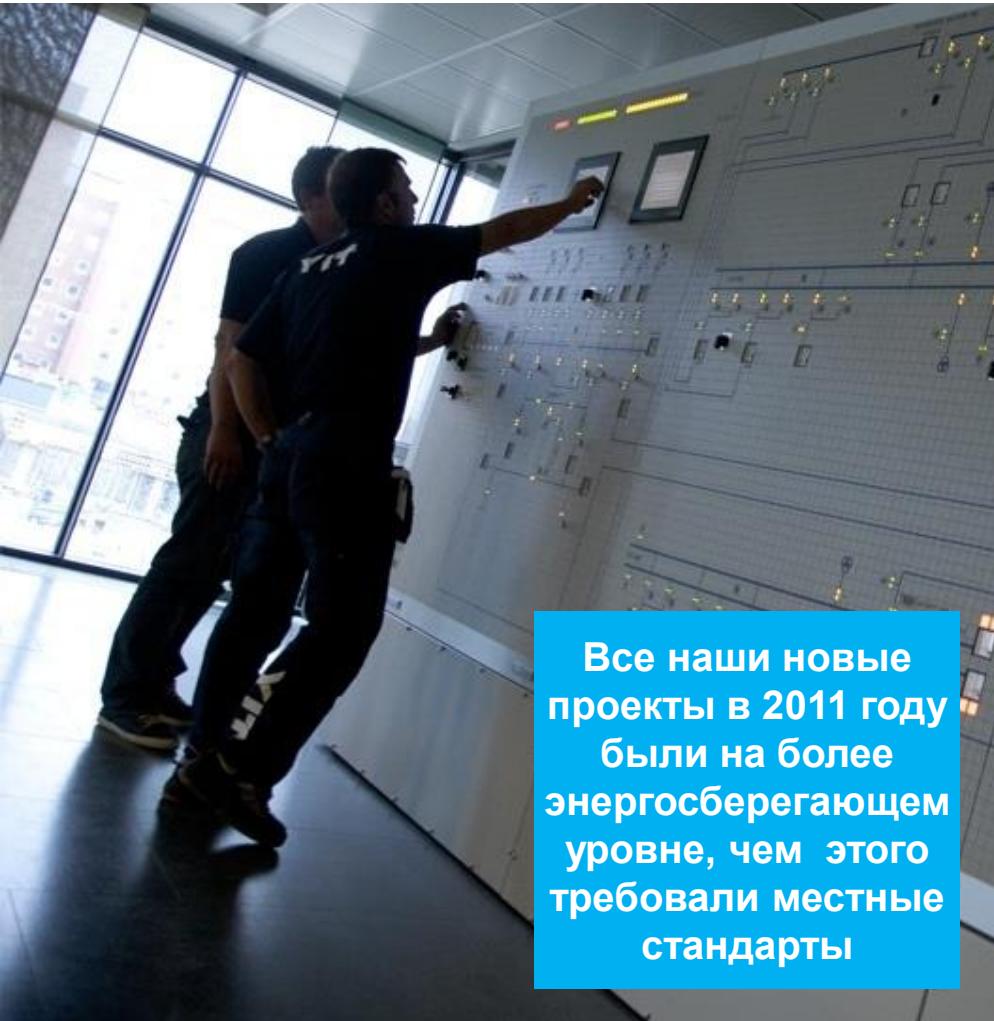
# ЮИТ Элмек услуги в 60 городах России



2 520 квалифицированных специалиста



# На шаг впереди



Все наши новые  
проекты в 2011 году  
были на более  
энергосберегающем  
уровне, чем этого  
требовали местные  
стандарты

- Наши услуги и их реализация основаны на понимании всего жизненного цикла.
- Мы постоянно развиваем инновационные решения и используем их в проектировании и техническом обслуживании.
- Новинками являются: «Serviflex» и сервисные концепции домов, решения для использования энергии ветра.
- Мы развиваем технологии в нашем научно-исследовательском центре в г. Аахен, Германия.
- Региональное развитие будущего мы показываем в экспериментальных строительных проектах.

# Спектр услуг ЮИТ

Проектирование, монтаж и  
реконструкция инженерных систем

Технический консалтинг

Разработка новых  
энергоэффективных решений в  
строительстве

Управление  
инфраструктурой здания  
(Facility management)

Техническое обслуживание  
инженерных систем

Служба поддержки и  
аварийные выезды  
24 часа в сутки



# Управление инфраструктурой здания



Управление  
субподрядчиками



# Департамент инженерных систем зданий и сооружений

## Департамент инженерных систем:

- сметно-договорной отдел
- отдел снабжения
- производственно-монтажная группа:
  - руководители проекта
  - инженеры проекта
  - руководители работ на площадке
  - монтажное подразделение



# Технический департамент

Технический департамент - все дисциплины инженерных систем:

- водоснабжение и канализация
- отопление, вентиляция и кондиционирование
- противопожарные системы
- электроснабжение и освещение
- слаботочные сети и связь
- системы безопасности в полном объеме
- автоматизация и диспетчеризация



# Сервисный департамент

## Весь спектр инженерных систем:

- отопление, вентиляция и кондиционирование
- электроснабжение и освещение
- слаботочные сети и связь
- водоснабжение и канализация
- системы безопасности в полном объеме
- автоматизация и диспетчеризация.

## Сервисный департамент:

- отдел снабжения
- руководители проекта
- руководители работ
- инженеры и техники



## Обслуживание систем:

- постоянное присутствие на объекте
- мобильные бригады

# Услуги сервисного департамента



- ✓ **Мобильные бригады  
«Serviflex»**
- ✓ **24 часа служба  
поддержки**
- ✓ **Мобильная  
электролаборатория**



# Служба поддержки 24/7

**Центр  
технической  
поддержки (24/7)**

+ 7 495 223 3435

**Диспетчер**



**Профилакт.  
обслуживание**

- График обслуживания
- Соглашение об уровне сервиса

**Онлайн  
служба  
запросов**

- База данных запросов клиентов
- Планирование ресурсов
- Отслеживание статуса заявок
- Отчеты по заявкам

**ЗАКАЗЧИК**

**Тревожный  
вызов**

- Управление сигналами
- Планирование маршрута

**Документы**

- Соглашение об уровне сервиса
- Четкие отчеты по обслуживанию
- Бухгалтерский учет

**Прочее**

- Базы данных по заявкам
- Удаленное управление
- Отчетные документы по человеко-часам и материалам
- Все услуги в течение жизненного цикла здания

**ЮИТ поможет вам улучшить содержание недвижимости**



# Передвижная электролаборатория

- ✓ Передвижная электроизмерительная лаборатория укомплектована всеми необходимыми измерительными приборами.
- ✓ Измерения осуществляют высококвалифицированные специалисты
- ✓ Проведение приемо-сдаточных и профилактических испытаний и измерений электрооборудования и электроустановок напряжением до 1000 В.



# Инновационные технологии



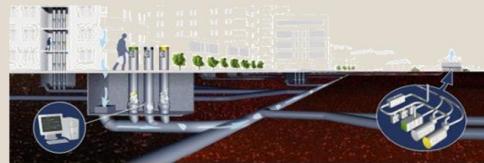
## Чистые комнаты

➤ ЮИТ предлагает комплексные решения процесса организации чистых помещений очень высокого уровня «CleanPlus®».

➤ У ЮИТ достойный перечень завершённых проектов чистых помещений «под-ключ» для ведущих мировых компаний в сферах микроэлектроники и фармацевтики , включая сертификацию.

## «ENVAC» - системы мусороудаления

### Стационарный пневматический сбор отходов



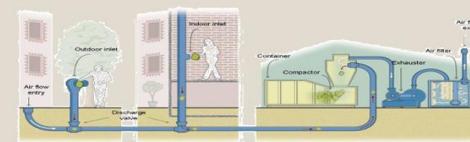
Жилые районы



Госпитали



### Мобильная вакуумная система



Аэропорты



Городские центры



Системы «Envac» создают ощутимые преимущества:

- экономия эксплуатационных затрат,
- компактность,
- отсутствие посторонних запахов, грызунов и насекомых,
- работают круглосуточно и надёжно,
- вандалостойки.

# Партнеры



Генеральные  
подрядчики

Строительные  
и монтажные  
организации

Девелоперские  
компании

Владельцы  
недвижимости

фабрики и  
Заводы  
Логистические  
центры

Медицина  
Фармацевтика  
Электроника

Гостиницы  
Спорткомплексы  
Торговые сети

# Техническое обслуживание



Fazer

AVAYA

BRITISH AIRWAYS

de lage landen

partners in finance



Bristol-Myers Squibb



UniCredit Bank



## Заводы

- Грундфос
- Тиккурила
- Нутриция
- Фазер - Звездный
- Италон
- Килто-Клей
- Эйвон

## Логистические комплексы

- Ителла НЛК
- ЦВ Протек
- Фарманализ
- Гориго
- Астрос Лоджистик
- Метса

## Пассажирский порт:

- Морской Фасад, СПб

## Бизнес центры, офисы

- БЦ Спонда, СПб
- БЦ Примиум, СПб
- Технополис технопарк, СПб
- БЦ Келлерман, СПб
- Институт Финляндии, СПб
- ЮниКредит Банк
- СЭБ Банк
- Скания
- Бристол Майерс Сквибб
- Бритиш Эйрвейс
- Несте Ойл Оюй
- Норск Гидро - Статойл
- Сити 21 век
- Де Лаге Ланден Лизинг
- Avaya
- ТНК-ВР, АЗС
- Сеть фитнес-клубов World Class



# Техническое обслуживание

## Торговые центры и магазины:

- МEGA
- Екатеринбург, Казань, Уфа
- Ростов-на-Дону, Спб
- Декатлон,
- Уютерра
- К-Раута
- Медиа-Маркт
- Кастирама
- сетевые магазины:
  - МоДаМо
  - Оттоберг
  - Био-Маркет
  - Бонжоли
  - C&A, Bhs, Tammy
  - Татум
  - Морган
  - Пума, Найк и др.

## Рестораны:

- Макдоналдс
- Теремок
- Росинтер Ресторантс
- KFC
- Бургер Кинг
- Планета гостеприимства
- Восточный базар
- Сбарро
- Ароматный Мир
- Маэстро де Олива
- Маэстро Суши
- Чилиз
- Елки-Палки



# Промышленные объекты – Проектирование, Монтаж и Техническое обслуживание

**«Валио»**

Одинцовский  
район, село  
Ершово



**«Грундфос»**

Истринский  
район



**«Италон»**

г. Ступино



**«Фацер»**  
Москва



**«Хайнекен»**

Санкт-  
Петербург



**«Крафт Фудс»**  
Санкт-  
Петербург

**«Нутриция»**  
Истринский  
район



**«Эйвон»**  
с.Новая  
Ольховка

**«Хенкель Эра»**  
Ленинградская  
обл.

**«Тверской  
лакокрасочный  
 завод»**  
Москва

**«Атриа»**  
Санкт-  
Петербург



**«Тиккурила»**  
Мытищи

**«Сен-Гобен  
Изовер»**  
Егорьевск



**«Русский  
Стандарт»**  
Санкт-Петербург



# Промышленные объекты – Проектирование и монтаж



**«Волгастрап»**  
Производство  
упаковочной  
стальной ленты



**«Роквул»**  
Производство  
теплоизоляционных  
материалов



**«ЛТМ»**  
Производство  
фиброкементных  
панелей



**«Паулиг»**

Производство кофе



**«ТЛЗ»**

Производство красок



тверской  
лакокрасочный  
 завод

# Торговые центры – Техническое обслуживание



МЕГА  
Екатеринбург



МЕГА  
Казань



МЕГА Парнас,  
Санкт-  
Петербург



МЕГА  
Дыбенко,  
Санкт-  
Петербург



МЕГА  
Уфа



МЕГА  
Ростов-на-Дону

# Сетевые магазины – Техническое обслуживание



К-РАУТА гипермаркеты (14)



tammy

≡ моптоп



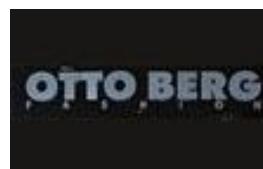
Медиа Маркт (19)



van Saack



ТАТШМ



YIT

# Сети ресторанов – Техническое обслуживание



Макдоналдс  
196



КФС  
17



Теремок  
79



Бургер Кинг  
8



РОСИНТЕР  
РЕСТОРАНТС

Росинтер  
ресторантс  
100



Ароматный Мир (1)  
Маэстро де Олива (1)  
Маэстро Суши (1)  
Чилиз (2)  
Елки-Палки (1)



YIT

# Бизнес-центры – Техническое обслуживание



## БЦ «Спонда»

Фасилити менеджмент

Обслуживание инженерных систем и коммуникации



## Бизнес-центр «Примиум»

Монтаж инженерных систем

Хозяйственное управление,  
Техническое обслуживание



## БЦ «Келлерман»

Фасилити менеджмент

Обслуживание инженерных систем и коммуникации



## БЦ «Технополис»

Фасилити менеджмент

Обслуживание инженерных систем и коммуникации



## Институт Финляндии в СПб

Техническое и сервисное обслуживание

Хозяйственное управление



## ЗАО «Линстрем»

Санкт-Петербург

Сервисное обслуживание  
инженерных систем и  
коммуникаций

# Офисы – Техническое обслуживание

Москва  
ул. Воздвиженка, 10



Химки,  
микрорайон 8



Норск-Гидро –  
Статойл  
ул. Усачева, 33



Москва,  
ул. Обручева,  
30/1, стр. 2



Bristol-Myers Squibb

Москва  
Земляной Вал, 9



Москва, 4-й  
Лесной  
переулок, 4



Санкт-Петербург



Санкт-Петербург  
Большой  
Сампсониевский  
проезд



Москва, 4-й  
Лесной  
переулок, 4



Москва, 4-й  
Лесной  
переулок, 4



# Банки – Техническое обслуживание



6 отделений  
**ЮниКредит Банк**  
Москва  
Овчинниковская  
наб., 20 стр. 2  
Техническое обслуживание  
мобильными бригадами

## В постоянную часть обслуживания входит:

Первичное изучение систем и составление  
дефектной ведомости.

Техническое обслуживание, ремонт и  
поддержание в исправном состоянии  
оборудования объекта.

Поддержка проекта техническим  
руководителем

Все необходимые инструменты и  
оборудование для производства работ.

**Сэб Банк**  
Москва  
Ул. Гашека, 7, Дукат Плейс 2  
Техническое обслуживание  
мобильными бригадами



# Проектирование и монтаж

## Промышленная недвижимость:



- «Паулиг» производство кофе, Тверская обл.
- «Тверской лакокрасочный завод», Тверь
- «Россия Нестле» кондитерская фабрика, Самара
- «Волга Страп», Кострома
- «Нестле» завод по производству кормов для непродуктивных домашних животных

## Коммерческая недвижимость:



- «K-Раута» гипермаркеты, Москва, Калуга, Мытищи
- «SOL» сеть химчисток, Москва

## Жилая недвижимость:



За последние три года:

- Всего 1950 квартир
- Всего 135 900 кв. метров

# Проектирование и монтаж

## Ледовые дворцы

- Крытый Конькобежный Центр в **Крылатском**, г. Москва
- Универсальный дворец «**Арена-Мытищи**», МО
- Ледовый Дворец, г. **Санкт-Петербург**
- Спортивный комплекс «**Полет**», г. Рыбинск
- Ледовый Стадион «**Химик**», г. Кемерово
- Ледовый Стадион «**Родина**», г. Киров
- Ледовый Дворец «**Арена 2000**», г. Ярославль
- Дворец Спорта, г. **Екатеринбург**
- Дворец Спорта «**Волгарь**», г. Тольятти
- Ледовый Дворец, г. **Череповец**
- Ледовый Дворец, г. **Хабаровск**
- Международный санно-бобслейный комплекс «**Парамоново**», г. Дмитров МО
- Ледовый каток, г. **Лобня** МО
- Ледовый каток, ТЦ «**Европейский**», г. Москва
- Ледовый каток, ТЦ «**Москва**», г. Москва
- Ледовый каток, ТРЦ «**Вегас**», г.Москва



# ЮИТ и гостиницы, Россия

**Сокос Отель Олимпия Гарден**, Санкт-Петербург

(Техническое обслуживание, 2008 – 2010)

**Сокотель**, Санкт-Петербург

(Услуги технического консалтинга, 2008 – 2009)

**Гостиница Пулковская**, Санкт-Петербург

(Реконструкция системы вентиляции, 2000)

**Гостиница Метрополь**, Москва

(Реконструкция систем вентиляции и отопления, 2003)

**Отель в Хабаровске**, ул. Гоголя.

(Проектирование инженерных систем, 2008)

**Гостиница Аэростар**, Москва

(Монтаж инженерных систем, 1994)

**Отель Нахабино**, Московская область

(Монтаж инженерных систем, 1994)



**Together  
we can  
do it.**

## ***Certification market overview in Russia: LEED and BREEAM –***

**Ksenia Agapova**  
*Sustainability Manager*  
*Jones Lang LaSalle*



*Real value in a changing world*

# Results and trends of *green building* market in Russia

Green building: from theory to practice

Ksenia Agapova  
Sustainability manager  
April 26, 2013



# Jones Lang LaSalle sustainability achievements globally

## In 2010 - 2012 JLL

- Documented over **\$128 million in energy savings** for clients
- Provided **20,000 facilities** with specialized **energy services**
- Completed over **130 LEED®** projects totalling more than 50 million square feet
- Installed or developed **2,000 KW of solar systems**, and advised on biomass and wind energy
- Had **more than 1000 LEED® Accredited Professionals** across our global business
- Benchmarked the sustainability performance of 1,100 properties across all of our syndicated services
- Documented over 150 initiatives that had been implemented to reduce energy use and GHG emissions in our own occupied space.

# Green building in Russia

**The first 17 buildings (7 BREEAM, 6 LEED & 4 BREEAM In-Use)**  
Certified in 2010 – 2013

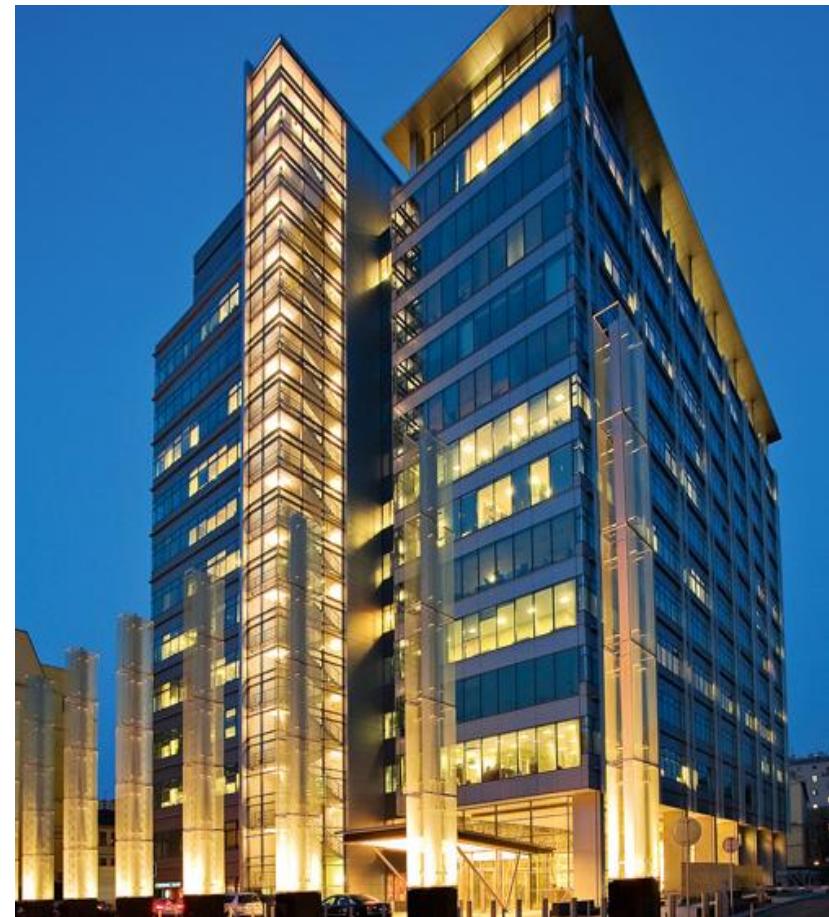
**More than 50 buildings** were registered for LEED / BREEAM

Developers go green – Hines, O1 Properties, AIG Lincoln, Radius group, PNK Group, NCC, Sponda, Ghelamco

**CRE Awards 2013 – 2 green buildings**

**RuGBC growth - 250 members**

National standard ГОСТ Р 54964-2012



# Green building in Russia

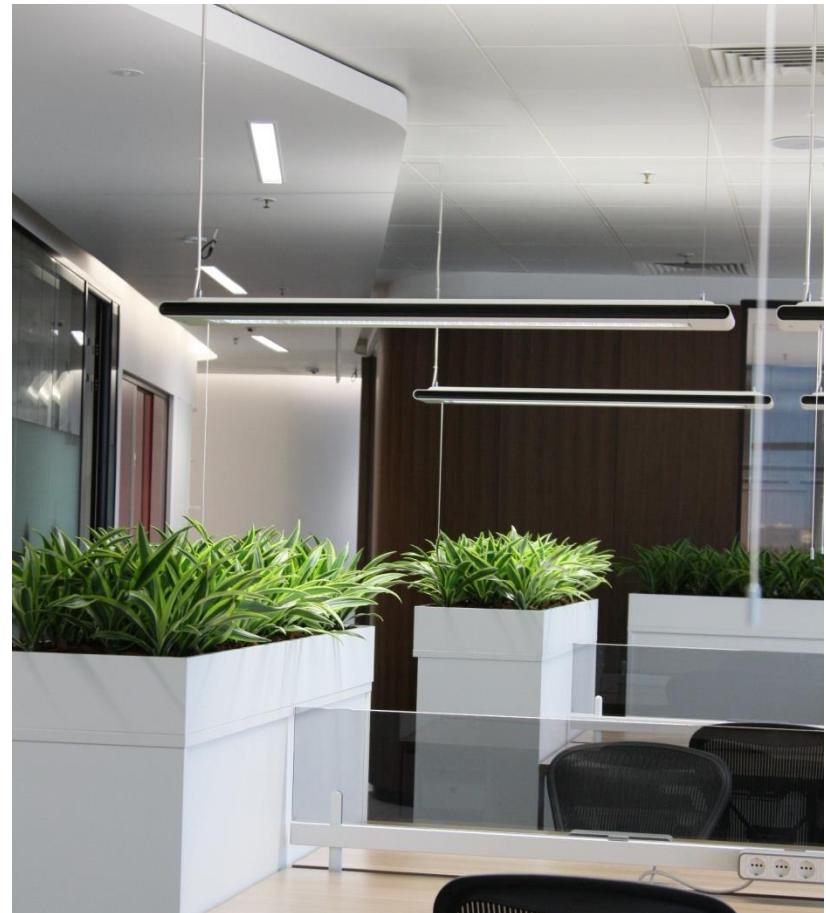
## OFFICES

As for today **7 office buildings were certified to BREEAM or LEED**, also some office premises within larger developments had been certified that results in **218 000 sqm of green office space**, that represents less than **2%** from total high grade quality stock in Moscow.

In the USA green office stock represents **14%** of the market.

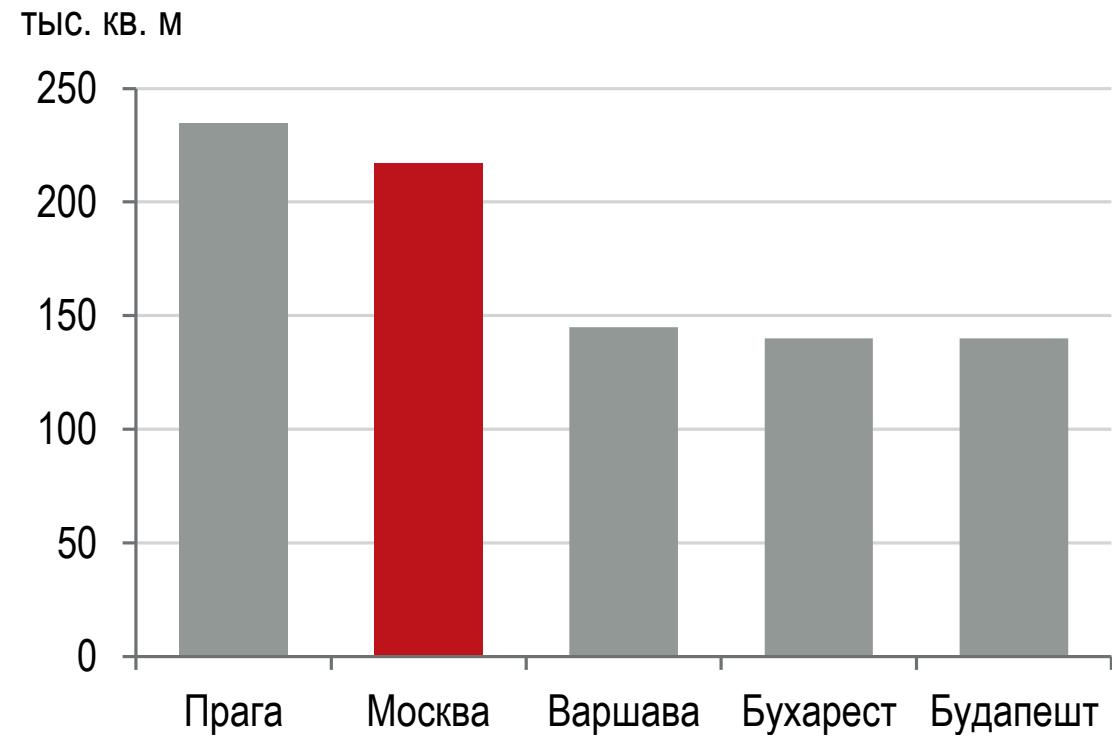
By the end of 2015 it is expected 10 more buildings to be certified with total rentable area

**370 000 sqm**, total «green» office stock to grow up to **600 000 sqm**.



# Green building in Russia

*Green building market – Eastern Europe*



# Green building in Russia

Building	Certified to	Rating	Rentable area (sqm)
<b>White Square</b>	BREEAM In-Use	Good (51%) – Very Good (59%)	66 164
<b>Olimpia Park</b>	BREEAM	Pass (33%)	45 943
<b>Ducat Place III</b>	BREEAM	Very Good (56%)	31 000
<b>LIGHTHOUSE</b>	BREEAM (Int)	Pass (34%)	22 520
<b>SIEMENS office (Legion II, phase II)</b>	LEED CI	Gold	19 400
<b>Ducat Place II</b>	BREEAM In-Use	Good (41%)	13 172
<b>Japan House</b>	BREEAM In-Use	Good (41%)	9 000
<b>Deutsche Bank office (Nordstar Tower)</b>	LEED CI	Gold	7 877
<b>Jones Lang LaSalle office</b>	LEED / BREEAM	Gold \ Good (49%)	2 831
<b>TOTAL</b>			<b>217 907</b>

# Green building in Russia

## SKOLKOVO

Committed to achieve LEED \ BREEAM, 732 000 sqm – office + campus space by 2015

## SOCHI 2014

13 projects to be certified, BREEAM Good (target), at the moment 0 projects had passed DS assessment

## FIFA 2018

10 stadiums to be certified to LEED \ BREEAM (requirement of the FIFA). 1 stadium registered, total – **1 000 000 sqm of certified venues by 2018!**

## Residential

The only residential building in Russia certified to BREEAM is located in Saint Petersburg



# Green building in Russia

## INDUSTRIAL

As for today only 2 industrial developments had been certified in Moscow region, with total area of **127 000 sqm**, that represents less than **1%** of total grade A office area.

At the moment another few objects are to pass BREEAM \ LEED certification, which would result in **607 000 sqm of warehouse area**

# Green building in Russia

**Energy efficiency** - 40% of building energy consumption, walls and roof built from structural insulated panels, BMS with energy meters for all devices and tenants.

**Health and wellbeing** - high quality office space with adequate views from windows, access to fresh air, lighting and temperature controls.

**Ecology** - approximately 250 native features will be planted on 14 hectares

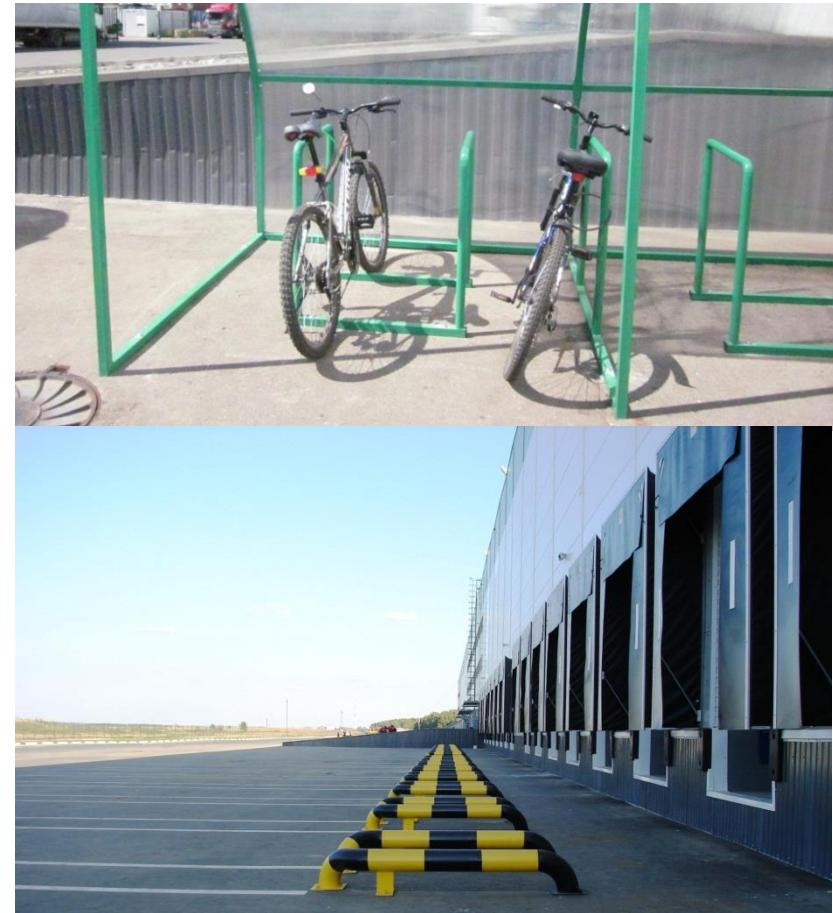
**Transport** - a dedicated transport service, provision of storage and changing facilities for cyclists

**Water** – reduced water consumption, mitigation of impact on local water courses

**Management** - sustainable construction practices.

**Materials** – waste reduction through use of structural insulated panels, sustainable materials - steel, aluminium and mineral wool

## SOUTH GATE INDUSTRIAL PARK



# Green building in Russia

We believe implementing quality development practices and increasing transparency as regards to defining class A+ for the Russian market will serve to improve our marketplace.

The BREEAM certification process **inspires our organization to continuously improve our real estate** as we demonstrate value and sustainability to our customers. Our investors and customers understand and value the commercial benefits that sustainability can bring in terms of **acting responsibly within the community, achieving lower costs of operations, anticipating future increased regulations and energy prices, facilitation of increased staff productivity and overall satisfaction amongst stakeholders**. In addition, our commitment to BREEAM is aligned to the corporate sustainable purchasing policies of our multinational companies who required modern facilities to support their business operations in emerging markets.”

## SOUTH GATE INDUSTRIAL PARK



The Code for Sustainable Buildings

This is to certify that

**South Gate Industrial Park, 2d phase,  
Building 6 (blocks EFGH),  
Belye Stolby microdistrict,  
Domodedovo district,  
Moscow region 142050, Russia**

has achieved a score of 56.07%, and a BREEAM rating of

**VERY GOOD**



Pass



Pass



Pass



Pass



Outstanding

This Post Construction assessment was carried out under the 2009 version of BREEAM Europe Commercial: Industrial

4<sup>th</sup> January 2013

Signed on behalf of BRE Global Ltd

Ksenia Agapova

Licensed Assessor

Skladi 104, LLC; Radius GROUP

Client

MegaStroy, LLC

Main Contractor

Jones Lang LaSalle

Sustainability Consultant

Certificate Reference: BREEAM-046-0444

4<sup>th</sup> January 2013

Individual Entrepreneur Agapova Ksenia Aleksandrovna

On behalf of

Skladi 104, LLC; Radius GROUP

Developer

SAN LTD LLC

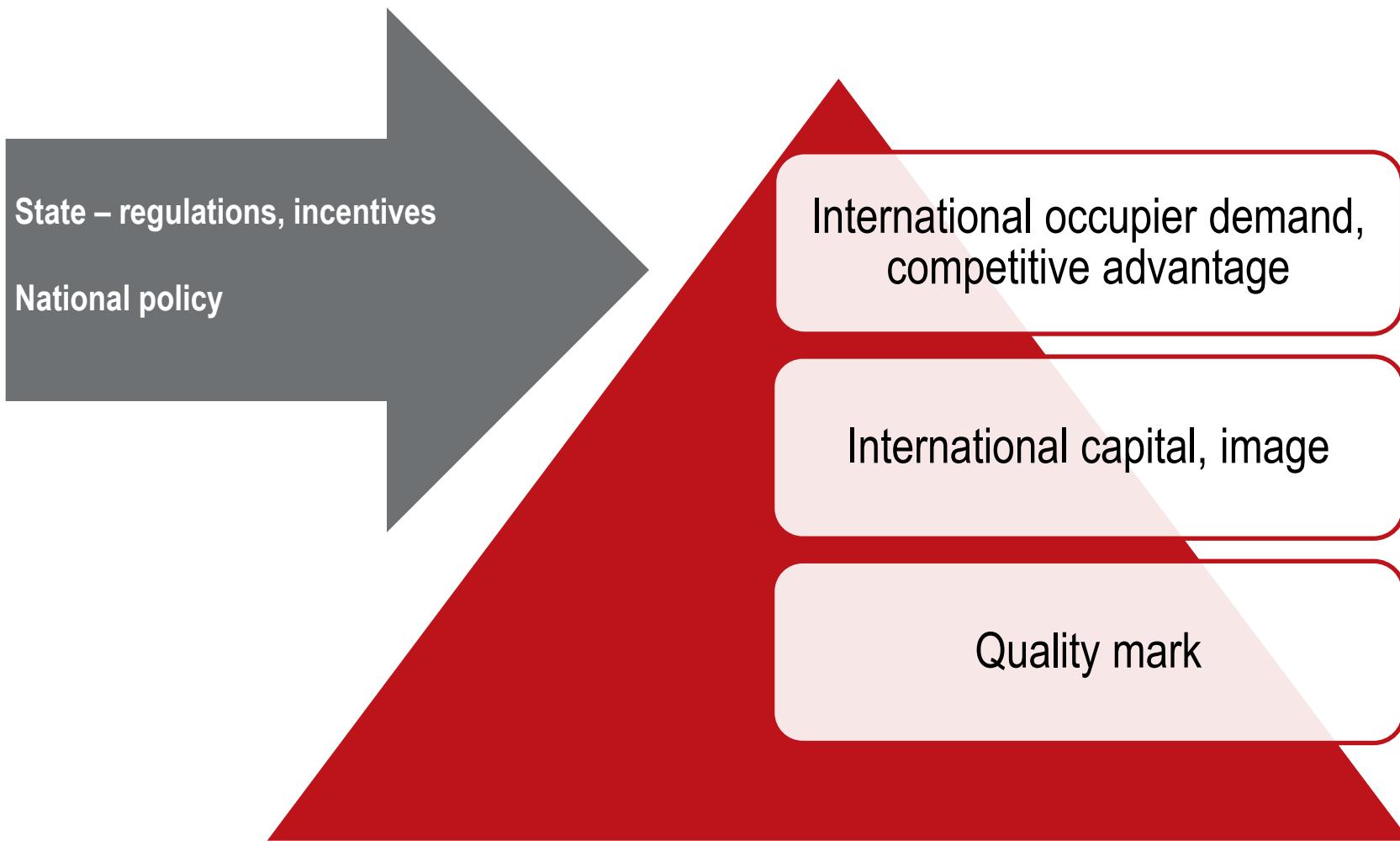
Architecture and Design

FM Kraft, LLC

Facility Management Company

This certificate remains the property of BRE Global Ltd and is issued subject to terms and conditions. It is valid for one year from the date of issue. It may not be reproduced or transferred to another person without permission of BRE Global Ltd. This certificate is valid for the period of one year from the date of issue. It may not be reproduced or transferred to another person without permission of BRE Global Ltd. To check the authenticity of this certificate please contact BRE Global Ltd. [www.breeam.org](http://www.breeam.org)

# Green building in Russia



# Why do clients require green buildings?

additional value for clients  
+ reduced costs =  
sustained competitive  
advantage

## TENANTS

- + Increased staff productivity
- + Improved corporate image
- + Corporate social responsibility
- + Reduced utility bill

## LANDLORDS

- + Increased rents (3%\*)
- + Increased occupancy
- + Increased property value (7,5%\*)
- + Comply with legislation
- + Hedge against utility prices uncertainty
- + Corporate social responsibility

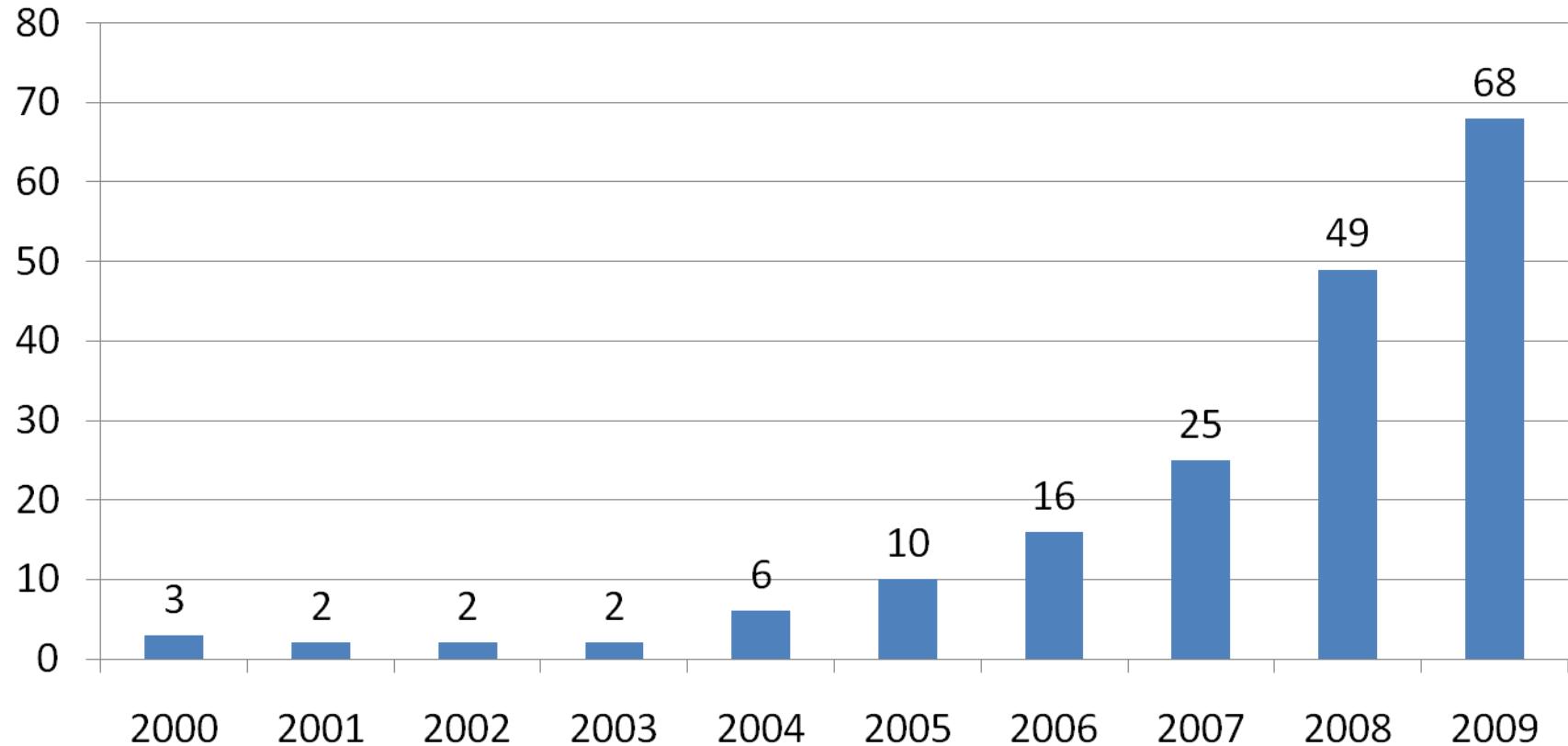
## INVESTORS

- + Reduce risks
- + Increase ROI
- + Increase property value
- + Capture incentives
- + Government relationship and image



# Global Reporting Initiative

CSR reporting growth 2000-2009



Source: Data extracted from the [GRI Reports List](#) on 4 May 2010

# Mandatory CO2 reporting

## Integrated reporting

### UK

- According to the Climate Change Act 2008 government had to implements ***mandatory CO2 reporting by 2012***
- Achieve UK CO2 reduction 50% (baseline 1990) targets by 2025:, CO2 reporting = **4 million tonnes CO2**

### USA

- Guidance on assessment of Climate Change risks issued by Committee of National Security. The Guide prescribes to companies to report Greenhouse gases
- Dow Jones Sustainability index



# Green building worldwide

**The Shard** - 72-storey, 30% energy efficiency improvement

**Bishopsgate Tower (The Pinnacle)** – photovoltaic film, 2,000 sqm, BREEAM Excellent

**All London developers** (British Land, Grosvenor, Hammerson, Hermes and Land Securities) formed partnership for better buildings

**Supply of green buildings stimulates demand for green buildings**



# Empire State Building

## Case study

### In 2011 JLL

- Certified to LEED Gold “World’s Most Famous Office Building” **Empire state building**
- Budget of retrofit – 550 million USD
- reduced the building’s energy consumption by 38 percent, save **\$4.4 million in energy costs annually**, 3 year payback
- LEED certification **is one of the top criteria for many tenants** today, and it reinforces the strong business case we have made for a cost-effective energy retrofit that lowers tenant occupancy costs, Robbins Schneider, vice president of Jones Lang LaSalle



# Empire State Building

## Case study

### Key features

- Installation of **ultra low-flow fixtures** in the building's restrooms
- Use of **green cleaning supplies** and pest control products
- **Recycling** of tenant waste and construction debris
- Use of recycled paper products
- Use of **recycled content carpets**, low off-gassing wall coverings, paints, and adhesives
- A program of **tenant engagement**, including **submetering**, a newly created Tenant Energy Management System, and mandatory green requirements in lease agreements.



# Empire State Building

## Case study

### Key success factors

- The Empire State Building has sent a powerful message that **green buildings don't have to be new** – even the most iconic, historic buildings, as grand in scale as in reputation, can be among the most high-performing, energy-efficient, green buildings
- The **leadership exhibited by everyone** involved in this project is monumental and should be applauded.
- **Spirit!!!**



# Green Building Standards

## Future

**Creating a single international code** – is it possible or competition is beneficial?

Thinking not standard – **thinking of working collaboratively and sustainably!**

Standard as **a tool** for decision making

Need to create common data base and share knowledge – how you will **encourage professionals?**



# Contact

**Ksenia Agapova**

Sustainability Manager

Jones Lang LaSalle

International Real Estate Consultants

Phone                    +7 495 737 80 00

Fax                      +7 495 737 80 11

mailto:                 [Ksenia.Agapova@eu.jll.com](mailto:Ksenia.Agapova@eu.jll.com)



JONES LANG  
LASALLE®



*Real value in a changing world*

# Thank you!

This publication is the sole property of Jones Lang LaSalle IP, Inc. and must not be copied, reproduced or transmitted in any form or by any means, either in whole or in part, without the prior written consent of Jones Lang LaSalle IP, Inc. The information contained in this publication has been obtained from sources generally regarded to be reliable. However, no representation is made, or warranty given, in respect of the accuracy of this information. We would like to be informed of any inaccuracies so that we may correct them. Jones Lang LaSalle does not accept any liability in negligence or otherwise for any loss or damage suffered by any party resulting from reliance on this publication.

## **DGNB Certificate – the Central European premium quality building label for sustainability beyond green and energy efficiency**

**Maxim Kober**

*KdAI Board Member*

*DGNB Registered Professional*

# Legal grounds for green building in Russia

**Anna Minayeva**  
*Lawyer*  
*Beiten Burkhardt*

# **Legal Grounds for Green building in Russia**

Green building: from theory to practice

AEB Open Event

Moscow, 25 April 2013

Anna Minaeva

Senior Associate, Ph.D.

# Goals of Green Building

- **Ecological aspect** – minimizing negative environmental impact
- **Economic aspect** – sustainable use of energy and natural resources, energy efficiency, energy savings
- **Sociocultural aspect** – ensuring maximum human comfort and safety, use of environmentally friendly materials

# Ecological requirements on construction sites

**Federal Law No. 7-FZ of 10/01/2002**  
*On Environmental Protection  
and other environmental  
legislation*

**Federal Law No. 261-FZ of 23/11/2009**  
*On Energy Savings and  
Improving Energy Efficiency  
and acts adopted pursuant to it*

**Town Planning Code of the  
Russian Federation (2004) and  
other acts containing requirements  
on design documentation  
and construction**

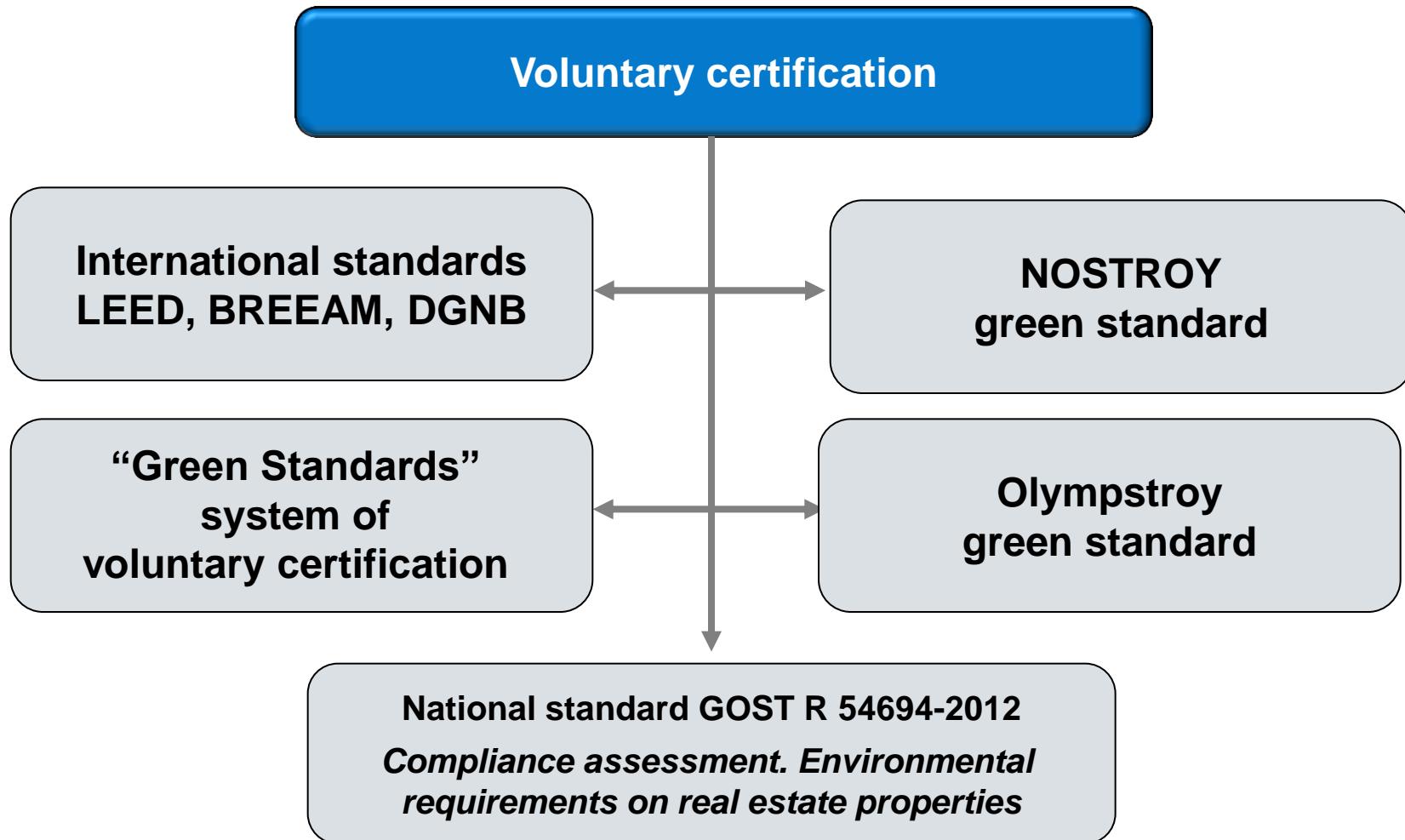
**Voluntary certification  
of compliance with  
green standards**

# Existing incentives – emphasis on energy efficiency

## Energy consumption is to be reduced by 40%

- Provision of subsidies from the federal budget to regional budgets (*Russian Government Resolution No. 746 dated 5 September 2011*)
- Special conditions for granting investment tax credits (*Article 67 of the Tax Code*)
- Property tax concession (*Article 381 of the Tax Code*)
- Special multiplier for the main depreciation rate (*Article 259.3 of the Tax Code*)
- Administrative liability for violation of energy efficiency requirements (*Article 9.16 of the Code of Administrative Offenses*)

# Green standards in Russia



## Examples of successful incentives – USA

- **Howard Country, MD** – five-year tax credit for LEED projects; the percentage of the credit depends on certification level – Silver, Gold, Platinum)
- **Cincinnati, OH** – full exemption from property tax
- Up to 100% reduction in stormwater utility fee (**Minneapolis, MN; Griffin, GA; Kansas City, MO**)
- Reduced-rate mortgages for green homes (**Bank of America, Citibank, Wachovia, Fannie Mae**)
- Free technical assistance and information support, provision of new technologies and resources (**Oakland, CA, Pasadena, CA**)
- **Gainesville, FL** – 50% reduction in building permit fees, discounts of up to 25% in **Mecklenburg County, NY**
- Grants up to \$400,000 (**EI Paso, TX**) or up to \$25,000 (**King County, WA**)
- **Federal budget** provides \$4.5 billion in direct investments in green municipal buildings

## Examples of successful incentives – Germany

- Large number of government programs to support green projects
- One distinguishing feature is high energy efficiency standards initially established by the law (*Energy efficiency requirements for buildings and structures – from 1977*)
- Credits for upgrading home energy efficiency (distributed by the **KfW bank**, which is sponsored from the federal budget for energy-efficiency projects)
- Grants for waste processing

# Proposals to reform Russian legislation (I)

Incentives not only in the field of energy efficiency, but for all projects involving the use of green standards

Mandatory green certification for the construction of facilities for government and municipal needs

Mandatory green certification of real estate properties in a specific category

Preferences in the granting of land plots and approval of construction

Inclusion in the design documentation of a section on operating costs of the property being built

## Proposals to reform Russian legislation (II)

Requirement of mandatory green certification when providing subsidies

Direct financing of green projects (from budgets and special-purpose funds)

Introduction of preferential lending and compensation for loan interest, provided that green standards are used

Government support for investment in the production of green materials, equipment and machinery

Tax concessions, customs concessions, tariff concessions

# Topics for discussion

## Where to provide incentives?

i.e. what are the most relevant areas of development of green building?



## How to provide incentives?

i.e. what government incentives for green building are the most effective and realistic?

# Real Estate Practice Group



## Anna Minaeva, Lawyer, Ph.D. **Senior Associate**

### **Legal advice in the fields of**

Real Estate Law, Construction Law, Environmental and Land Law

### **Professional experience**

Lomonosov Moscow State University, post-graduate studies, Ph.D., 2001-2005;

Lomonosov Moscow State University, Faculty of Law, lecturer 2003– 2013;

Agro-MDT Group, 2002;

Rusagro Group, 2003-2004;

Haarmann Hemmelrath & Partner, 2005–2006;

CMS Hasche Sigle, 2006-2008;

BEITEN BURKHARDT, since 2008

**Languages** Russian, German, English

Thank you for listening!

# **Development prospects of national “Green” standard in the Russian Federation**

**Rashid Ismailov**

*Director*

*Green Standard Center*

*RF Ministry of Natural Resources*

- *Open event*

## **Experience of South Gate Industrial Park – first BREEAM certified logistics property in Russia**

**David Simons**  
*Managing Director*  
*Radius Group*



## **Experience of South Gate Industrial Park**

### **First BREEAM Certified Logistics Property in Russia**

*April 25, 2013*

# South Gate Industrial Park

## Project Participants



### CUSTOMERS



**JOHN DEERE**

40,000m<sup>2</sup> Manufacturing facility  
36,550m<sup>2</sup> Eurasian parts supply center



TRUCK  
CORP

Owner of a  
build-to-suit  
service  
center



**IRON MOUNTAIN®**

**FM>LOGISTIC**

**TABLOGIX**

**DECATHLON**

Owner of a 32,000m<sup>2</sup> nation-  
wide distribution center

### DEVELOPER

60 staff providing superior real estate  
development services

**Radius**  
GROUP

Active in Russia since 2005.

Only developer of BREEAM-Certified  
warehousing in Russia.

### SHAREHOLDERS



**Real Estate Russia**

Subsidiary of PPF Group of the Czech Republic

**RLREF**

Russian Logistics Real Estate Fund

100% management, private  
institutions, and high net worth  
individuals

### FINANCING BANK



**Bank Austria**  
UniCredit Group

Bankers and lenders to Radius Group since  
2006

# South Gate Industrial Park

## Site Location and Access



# South Gate Industrial Park

## Site Location and Access



# South Gate Industrial Park

## Site Location and Access



# South Gate Industrial Park

## Site Plan

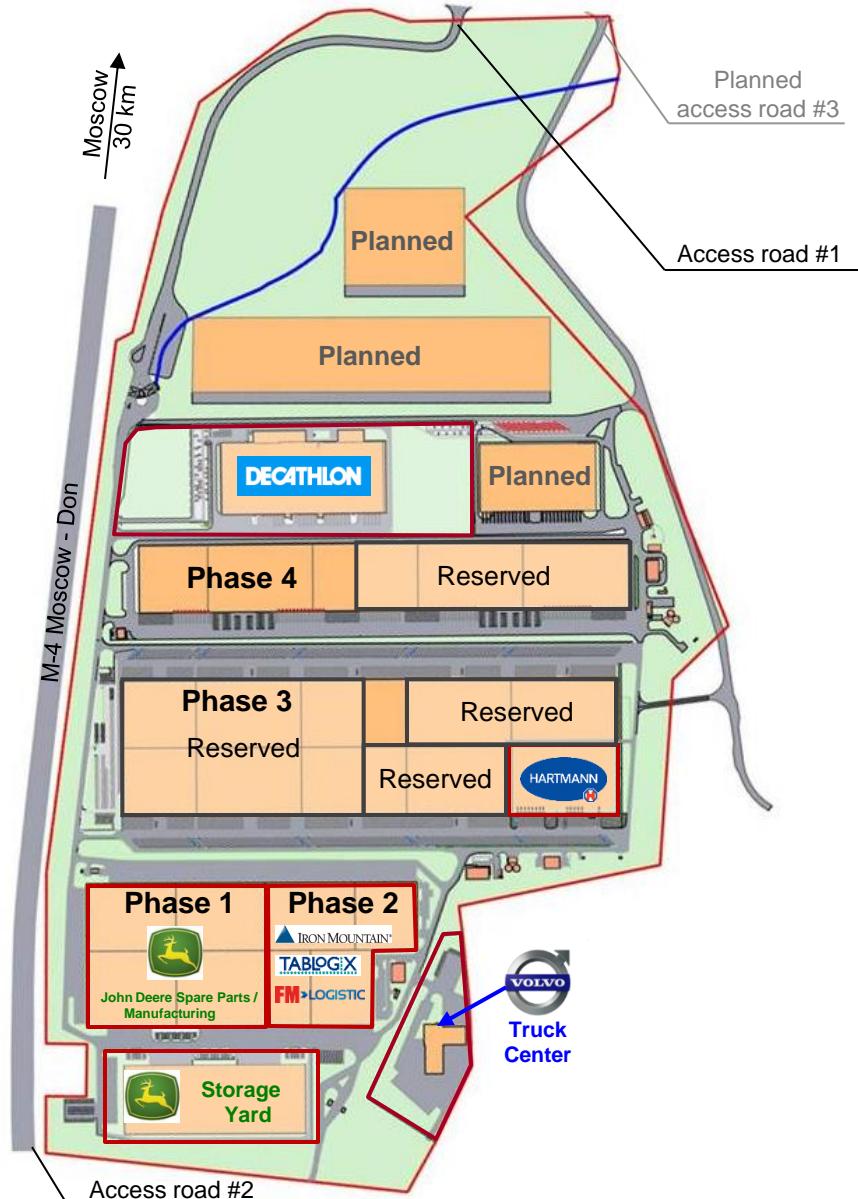


Total land area	144 ha
Total planned warehouse space	650 000 m <sup>2</sup>
Existing Class A warehouse space	130 000 m <sup>2</sup>
Vacancy	0%

! First industrial park in Russia certified under international BREEAM standard.

Phase 1 and Phase 2 received “PASS” and “VERY GOOD” ratings respectively.

Measurements are preliminary based on conceptual design and are subject to review in accordance with BOMA standard.

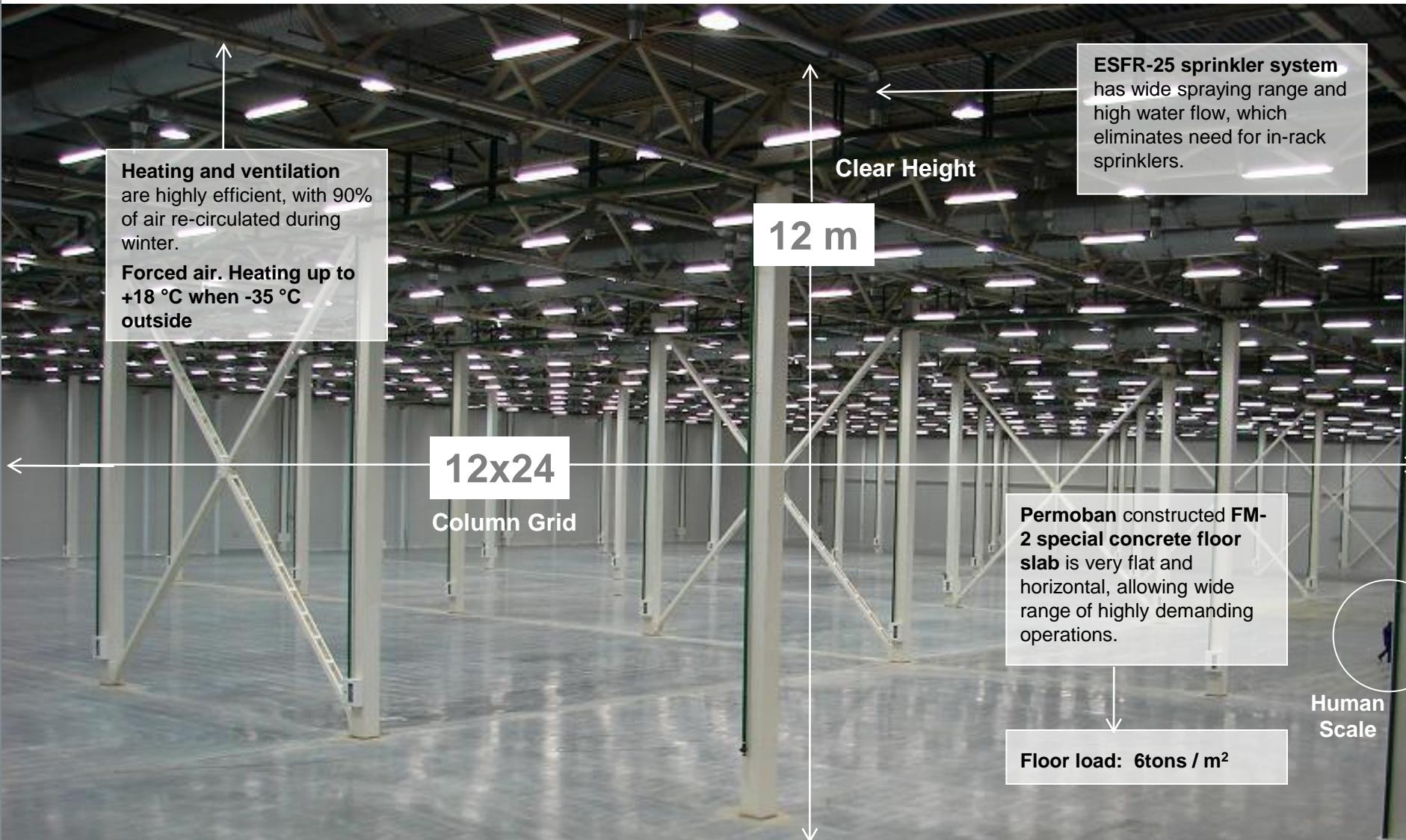


# South Gate Industrial Park

## Highest Quality Technical Specification – Standard Items



Phase 3 and Phase 4 buildings will meet international quality standards. Industrial Park South Gate Phases 1 and 2, high quality class A warehouse buildings, are the reference facilities for the standard quality features.





**South Gate Industrial Park, 2d phase,  
Building 6 (blocks EFGH),  
Belye Stolby microdistrict,  
Domodedovo district,  
Moscow region 142050, Russia**

has achieved a score of 56.07%, and a BREEAM rating of

**VERY GOOD**



# South Gate Industrial Park

## Phase 2 | REEAM Rating – “Very Good”



[www.greenbooklive.com/search/buildingsearch.jsp?partid=10023&companyName=&developer=&productName=&buildingRating=&certNo=&certBody=&assessorAud](http://www.greenbooklive.com/search/buildingsearch.jsp?partid=10023&companyName=&developer=&productName=&buildingRating=&certNo=&certBody=&assessorAud)

**BREEAM Certified Projects**

Results 1 - 13 of 13

Results per page: 20

Building/ Asset Name	Client/ Developer	Scheme	Rating/ Score	Stage/ Valid Until	Cert. No.	Assessor/ Auditor	Town/ Postcode/ Zipcode	Country	More..
15 Sawinskaya embankment	Japan House	In-Use Part 1	Good 40.92%	19/01/2014	BIUP1000 0231	NAI Becar	Moscow 143980	Russia	<a href="#">more..</a>
7th Gasheka Street	Sponda Oyj	In-Use Part 1	Good 41.13%	02/03/2014	BIUP1000 0243	HTA Architects Ltd	- 123056	Russia	<a href="#">more..</a>
Ducat Place III	Hines International Inc.	International 2008 Europe: Offices	Very good 56.48%	Final	CMM-BIB-DH02-1	Mott MacDonald Ltd	Moscow 125047	Russia	<a href="#">more..</a>
Industrial Warehouse Complex Skladi 104, 2d phase, building 6 (blocks FECH)	Radius Group	International 2008 Europe Commercial: Industrial	Very good 56.07%	Final	BREEAM-0046-0444	Individual Entrepreneur Agapova Ksenia Akeksandrovna	- 140250	Russia	<a href="#">more..</a>
Jones Lang LaSalle Moscow Office	TBA	International 2009 Europe Commercial: Offices	Good 48.76%	Interim	BREEAM-0044-9751	Individual Entrepreneur Agapova Ksenia	Moscow 115114	Russia	<a href="#">more..</a>
Lighthouse	LLC «LEVISOMA TRADING LIMITED»	International 2009 Europe Commercial: Offices	Pass 34.25%	Interim	BREEAM-0044-1857	Individual Entrepreneur Agapova Ksenia	Moscow 28	Russia	<a href="#">more..</a>
Megamade	Finansist LL	In-Use Part 1	Pass 35.18%	14/03/2014	BIUP1000 0361	IP Ksenia Agapova	Saint Petersburg 195027	Russia	<a href="#">more..</a>
Olympia Park	Development Solutions	International 2009 Europe Commercial: Offices	Pass 32.65%	Final	BH-BIB-SW04-1	Buro Happold	Moscow	Russia	<a href="#">more..</a>
South Gate Industrial Park, Building 6 (Blocks ABCD)	Skladi 104, LLC	International 2009 Europe Commercial: Industrial	Pass 36.7%	Final	BREEAM-0044-1279	Individual Entrepreneur Agapova Ksenia	Domodedovo 142050	Russia	<a href="#">more..</a>
Triumph Park Residential District	Mirland Development	International 2010 Bespoke	Pass 41.34%	Interim	BREEAM-0044-7227	Mott MacDonald Ltd	St Petersburg 196158	Russia	<a href="#">more..</a>
White Square Office Center Building A	OOO KVARTAL 674-675	In-Use Part 1	Very Good 55.88%	13/12/2013	BIUP1000 0337	Grontmij Polska Sp. z.o.o	Moscow 125047	Russia	<a href="#">more..</a>
White Square Office Center Building B	OOO KVARTAL 674-675	In-Use Part 1	Good 51.99%	13/12/2013	BIUP1000 0338	Grontmij Polska Sp. z.o.o	Moscow 125047	Russia	<a href="#">more..</a>
White Square Office Center Building C	OOO KVARTAL 674-675	In-Use Part 1	Good 51.1%	13/12/2013	BIUP1000 0339	Grontmij Polska Sp. z.o.o	Moscow 125047	Russia	<a href="#">more..</a>

Second best rating in Russia

# South Gate Industrial Park

## Phase 2 | BREEAM rating – “VERY GOOD”



The first industrial facility in Russia with BREEAM Very Good rating

Case study of the project is set out on BREEAM official website ([first Russian Case Study](#))

Main features:

- Power modeled and 46% more energy efficient than the basic version under ASHRAE 90.1-2007 due to a set of measures, including usage of energy efficient lighting, low thermal conductivity coefficient of enclosing structures, as well as automation;
- Highly effective lighting strategy and automated lighting control (motion sensors)

The world's leading design and assessment method for sustainable buildings

You are here: Home > Industrial > South Gate Industrial Park, Domodedovo, Moscow

**Case Studies**

- Communities
- Courts
- Datacentres
- Education
- Healthcare
- Industrial**
  - Armstrong Point, Wigan
  - BBC Roath Lock, Porth Teigr
  - CHEP Service Centre, Central Park, Bristol
  - Costco Warehouse, Croydon, UK
  - Foresterhill Energy Centre
  - PointPark Poznan Building 5, Poland
  - South Gate Industrial Park, Domodedovo, Moscow

**South Gate Industrial Park, Domodedovo, Moscow**  
The first industrial building certified in Russia

South Gate is the first industrial development in Russia to achieve BREEAM Very Good on a post-construction stage. The project is a part of a multiphase warehouse and logistic complex – the Industrial Park South Gate – where 500,000 m<sup>2</sup> of warehouse facilities are going to be built and certified to BREEAM standards. The total area of the industrial park is 104 hectares.

**breeam** The Code for Sustainable Buildings

This is to certify that

**South Gate Industrial Park, 2d phase,  
Building 6 (blocks EFGH),  
Belye Stolby microdistrict,  
Domodedovo district,  
Moscow region 142050, Russia**

has achieved a score of 56.07%, and a BREEAM rating of  
**VERY GOOD**

Pass      Outstanding

This Post Construction assessment was carried out under the 2009 version of BREEAM Europe Commercial: Industrial

*[Signature]*

4<sup>th</sup> January 2013

Signed on behalf of BRE Global Ltd

Ksenia Agapova, Individual Entrepreneur Agapova Ksenia Aleksandrovna

Skladi 104, LLC, Client

MegaStroy, LLC, Main Contractor

Jones Lang LaSalle, Sustainability Consultant

Certificate Reference: BREEAM-OD-46-0444



# South Gate Industrial Park

## Phase 2 | BREEAM rating – “VERY GOOD”



- Environmentally friendly approach to all construction processes, including an ecological procurement strategy and power consumption monitoring on construction site;
- Creation of comfortable working conditions in office inbuilt areas (day light, comfort control);
- Separate power consumption accounting for all consumers and different blocks;
- Usage of rain water to water the territory;
- Bicycle parking areas to ensure comfortable movement on the territory of the complex using alternative means of transport;





Additional value for clients  
+ reduced costs = sustained competitive advantage

### TENANTS

- + Reduced utility bill
- + Increased staff productivity
- + Improved corporate image
- + Corporate social responsibility

### LANDLORDS

- + Increased rents (3%\*)
- + Increased occupancy
- + Increased property value (7,5%\*)
- + Comply with legislation
- + Hedge against utility prices uncertainty
- + Corporate social responsibility

### INVESTORS

- + Reduce risks
- + Increase ROI
- + Increase property value
- + Capture incentives
- + Government relationship and image

\*Source: Jones Lang LaSalle Russia & CIS, Project & Development Services Department



## Radius Group

T: +7 495 662 5550

F: +7 495 662 5551

Russia, 107045

Moscow, Trubnaya str., 12

[www.radiusrussia.com](http://www.radiusrussia.com)

## David Simons

Managing Director

T: +7 495 662 5550

E: [info@radiusrussia.com](mailto:info@radiusrussia.com)

- *Open event*

## Closing remarks

**Christophe Vicic**  
COO, *Jones Lang LaSalle*  
*AEB Real Estate Committee*  
*Chairman*



**The Association of European Businesses (AEB)**

Ul. Krasnoproletarskaya 16, bld.3  
127473 Moscow, Russia  
Tel.: +7 (495) 234 27 64  
[www.aebrus.ru](http://www.aebrus.ru)