



BION

MULTIFUNCTIONAL BUSINESS ECOSYSTEM



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА Г. АЛМАТЫ

1 600 000 M²

Общий объем рынка (GLA)
(учитываются объекты А, В+, В классов).

33 800 кв. м (GLA)

Новое строительство за 2025 год

85 112 кв. м (GLA)

Прогноз ввода на 2026 год

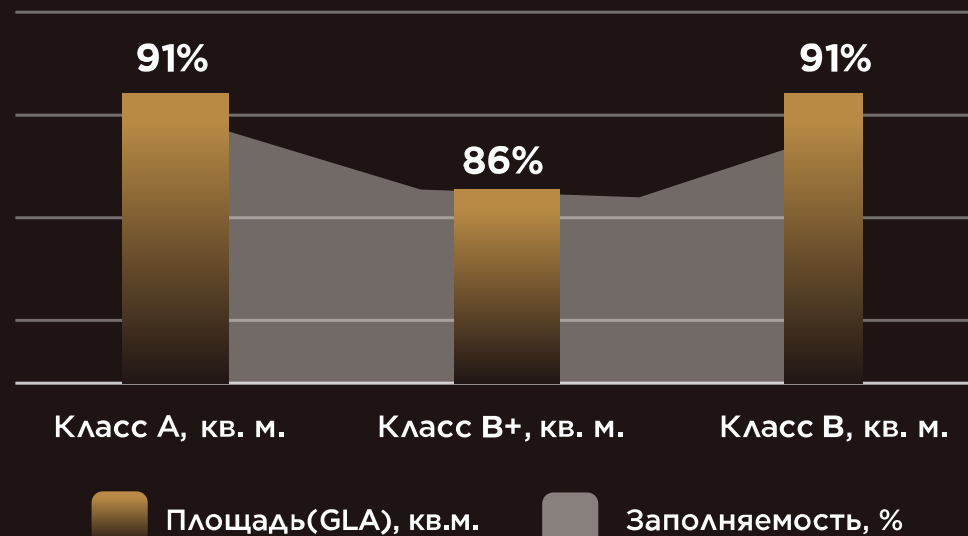
125 000 M²

Объем сделок за 2025 год

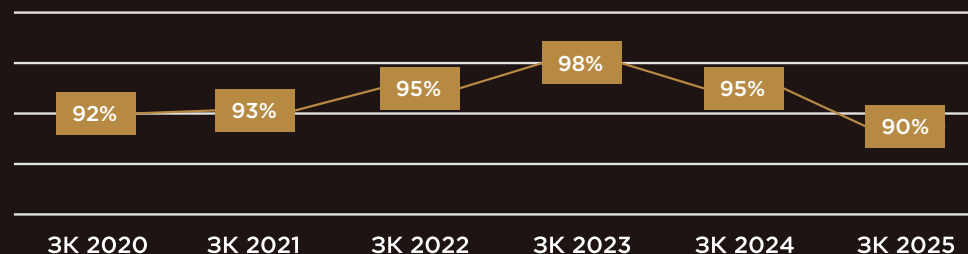
2,8% ↓ 0,2 п. п. за год

Общая вакансия на конец 2025 г.

Объем (GLA) и заполняемость офисных площадей по классам, III кв. 2025 г.



Динамика средней заполняемости по годам, %



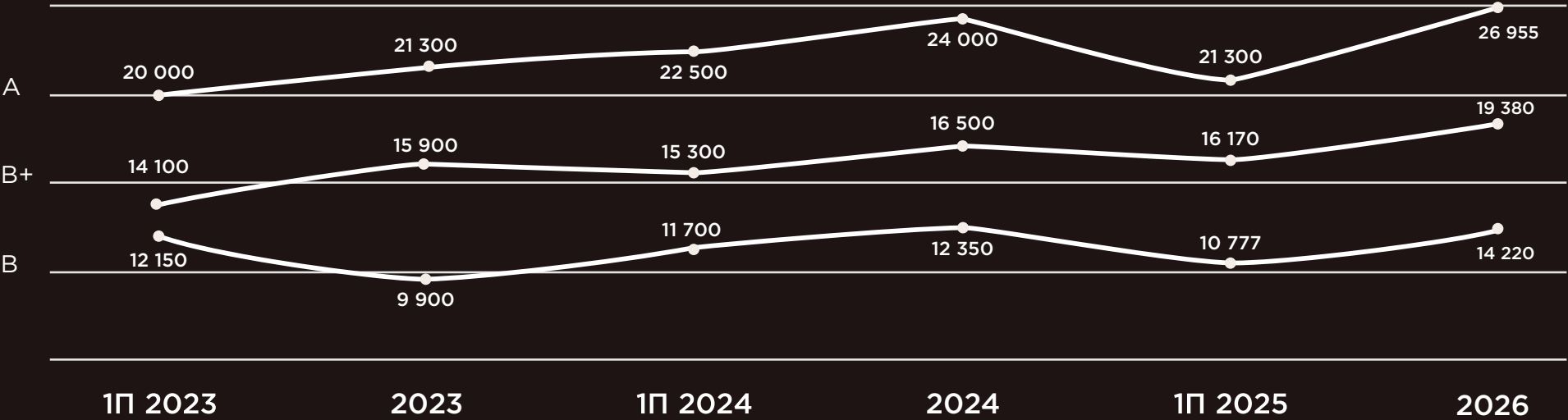
Из источника исследования BRIGHT RICH, 2025г.



ПО ИТОГАМ 3К 2025 ГОДА В Г. АЛМАТЫ ОТМЕЧАЕТСЯ РОСТ СТАВОК АРЕНДЫ, КОТОРЫЙ СОСТАВЛЯЕТ 21% ПО СРАВНЕНИЮ С АНАЛОГИЧНЫМ КВАРТАЛОМ 2024 ГОДА.

Наблюдается пропорциональный рост арендных ставок по всем классам, однако класс А показал наибольший темп роста арендной ставки за квартал, по сравнению с другими классами. Это связано с тем, что бизнес-центры класса А преимущественно индексируют арендные ставки по курсу доллара США.

Динамика средневзвешенной ставки по годам г. Алматы



Из источника исследования BRIGHT RICH, 2025г.

СТРУКТУРА СПРОСА ПО ПРОФИЛЮ КОМПАНИИ

АРЕНДА

Торговля / Производство 11 986 кв. м 25%



IT / Media 8 252 кв. м 17%



Консалтинг и проф. услуги:
финансы, аудит, юристы 5 016 кв. м 11%



Нефть, газ
и полезные ископаемые 2 848 кв. м 6%



Строительство
и девелопмент 2 674 кв. м 6%



Банки 2 046 кв. м 4%



Транспортные компании 1 927 кв. м 4%



*27% пришлось на конфиденциальные сделки и сделки компаний прочих секторов рынка.

ПРОДАЖА

Банки 18 895 кв. м 25%



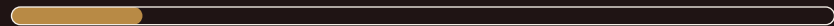
IT / Media 18 845 кв. м 25%



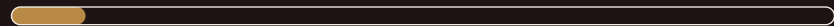
Сфера туризма:
отели, тур. агентства 4 181 кв. м 6%



Торговля / Производство 4 012 кв. м 5%



Консалтинг и проф. услуги:
финансы, аудит, юристы 1 396 кв. м 2%



*37% пришлось на конфиденциальные сделки и сделки компаний прочих секторов рынка.

Отраслевая структура спроса характеризуется высокой активностью реального сектора (Торговля / Производство) в сегменте аренды с долей 25%, в то время как рынок купли-продажи демонстрирует инвестиционную концентрацию в банковском и ИТ-секторах, которые совместно формируют 50% объема поглощения площадей.

Из источника исследования BRIGHT RICH, 2025г.



LOCATION

BION расположен на проспекте Аль-Фараби — в центре деловой жизни Алматы. В окружении проекта: The Ritz-Carlton, Villa dei Fiori, Esentai Mall и A+ Almaty Business Park — точки притяжения, формирующие современный бизнес и ритм города.



BION

BION — это мультифункциональная бизнес-экосистема, объединяющая деловую инфраструктуру, общественные пространства и современную городскую среду в единой концепции. Офисные пространства класса A, retail и wellness становятся частью единой экосистемы созданной для людей живущих в ритме современного мегаполиса.

A

Наивысшая категория

~100 000 M²

Площадь офисных
и коммерческих помещений

1600+

Мест в двухуровневом
подземном паркинге

BI PROPERTY

Собственная управляющая
компания

ESG

International Development
Standards

BREEAM

Excellent Certificate



*Визуализация представлена в условном виде и служит иллюстрацией концепции.

УНИКАЛЬНОСТИ ПРОЕКТА

КАЧЕСТВО

- Единая система управления зданием (BMS): единая система автоматически управляет климатом, освещением, безопасностью и инженерными системами, обеспечивая комфорт и эффективную эксплуатацию.
- Высокоскоростные лифты с временем ожидания — до 30 секунд.
- Индивидуальный климат в каждом офисе — система автоматически регулирует температуру и объем свежего воздуха в зависимости от количества людей и времени суток.
- Многоступенчатая фильтрация приточного воздуха класса F7-F9: эффективная фильтрация пыли, аллергенов и загрязнений для комфортного микроклимата.
- Круглогодичное поддержание комфортной влажности воздуха.
- Повышенный расход свежего наружного воздуха — до 40 м³/ч на человека, что обеспечивает повышенный уровень воздухообмена и комфортные условия для длительного пребывания сотрудников.

ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

- Электроснабжение 1-й категории надёжности — дополнительные источники питания обеспечивают непрерывную работу систем противопожарной защиты и безопасности здания (противодымная вентиляция, АПС, СОУЭ, аварийное освещение, лифты в противопожарном режиме, СКУД, видеонаблюдение).
- Электроснабжение 2-й категории надёжности — объект обеспечивается двумя независимыми линиями электроснабжения (городская сеть). При отключении одной из линий нагрузка автоматически переключается на вторую, обеспечивая непрерывность электроснабжения здания.
- Запас достаточной электрической мощности для офисных и торговых помещений — готовность к высоким нагрузкам и современным требованиям арендаторов.

КОМФОРТ ДЛЯ РЕЗИДЕНТОВ

- Собственный фитнес-зал — двери для резидентов открыты ежедневно.
- Йога-комната - место силы и восстановления для резидентов BION.
- Душевые и раздевалки для велосипедистов.
- Конференц-зал — часть общей инфраструктуры, доступная каждому резиденту здания.

ПОДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ

- 1 машиноместо на 65 м² реализуемой площади — с запасом под пиковую загрузку.
- Зарядные станции для электромобилей — готовность к эксплуатации электромобилей.
- Умная система навигации и поиска мест — быстрый поиск свободного места.
- Услуга Valet Parking — удобная передача автомобиля сотрудникам сервиса.



Визуализация представлена в условном виде и служит иллюстрацией концепции.

BI PROPERTY

Опыт в управлении с

2016 г.

Общая площадь

500 000+ M²

Численность команды:

250



OFFICES



HOSPITALITY



RETAIL



MIXED USE

BI PROPERTY SERVICES:

Property Development
Property Management
Facility Management
Asset Management
Consulting



PROPERTY & FACILITY MANAGEMENT



PROPERTY MANAGEMENT

- Техническая эксплуатация зданий
- Планово-предупредительное обслуживание
- Контроль инженерных систем (HVAC, электрика, водоснабжение, противопожарные системы)
- Энергоменеджмент и оптимизация расходов



FACILITY MANAGEMENT

- Клининговые и сервисные работы
- Безопасность и доступ
- Уборка, дезинфекция и уход за фасадами
- Озеленение и благоустройство территорий
- Управление подрядчиками



КОНСАЛТИНГ И СОПРОВОЖЕНИЕ

- Технический аудит и приёмка зданий
- Управление тендерами и подрядчиками
- Формирование FM-стратегии для новых объектов
- Финансовое планирование затрат на эксплуатацию



УПРАВЛЕНИЕ АРЕНДАТОРАМИ

- Коммуникация с арендаторами
- Контроль SLA и KPI
- Работа с обращениями и инцидентами
- Propetech Приложение и CRM-поддержка

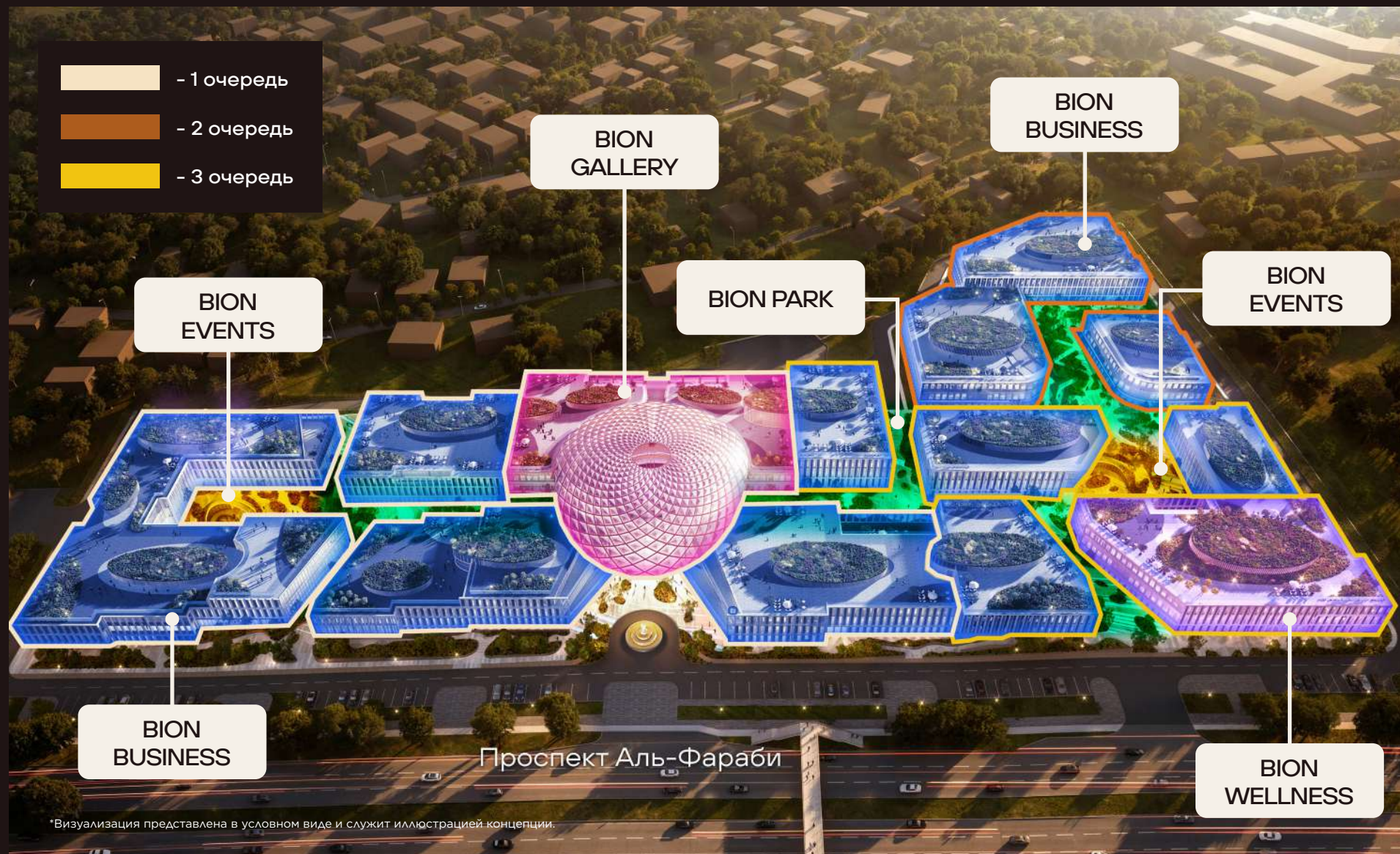


PROPTech & DATA

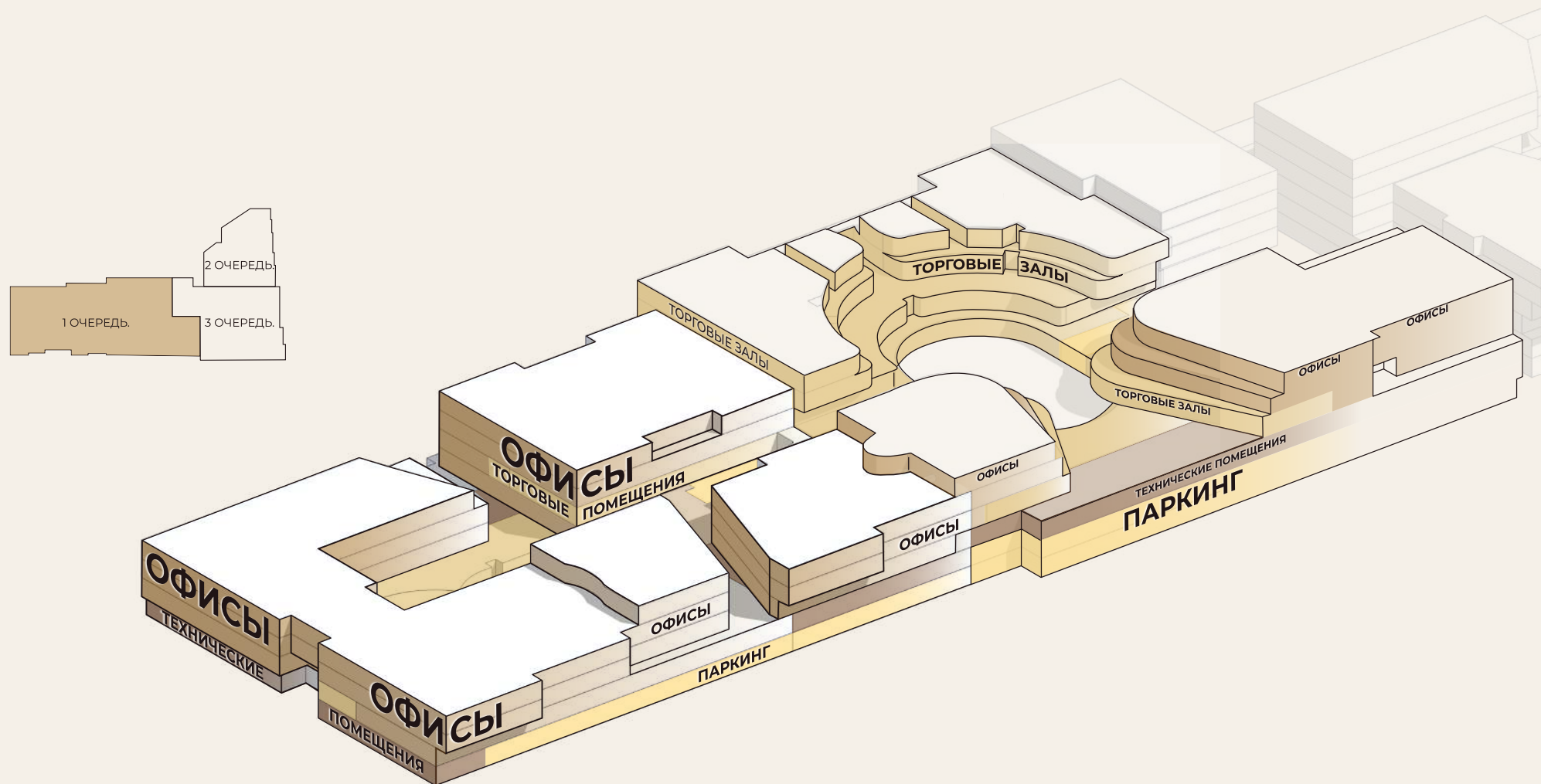
- Внедрение цифровых инструментов управления
- Автоматизация заявок и отчётности
- Аналитика эффективности и эксплуатационных расходов



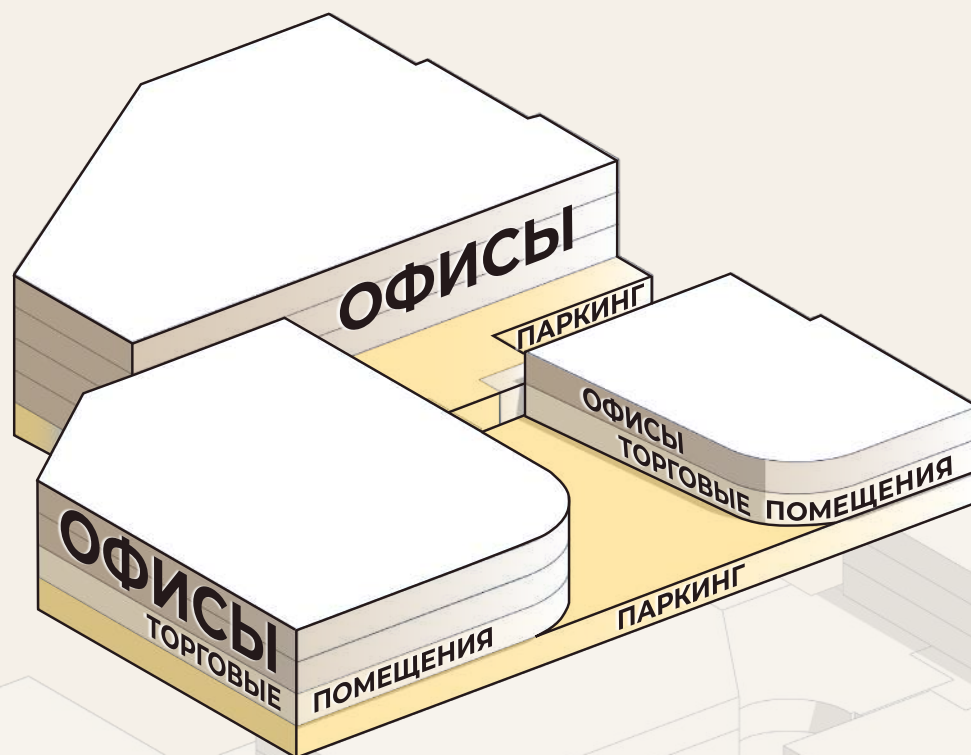
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН



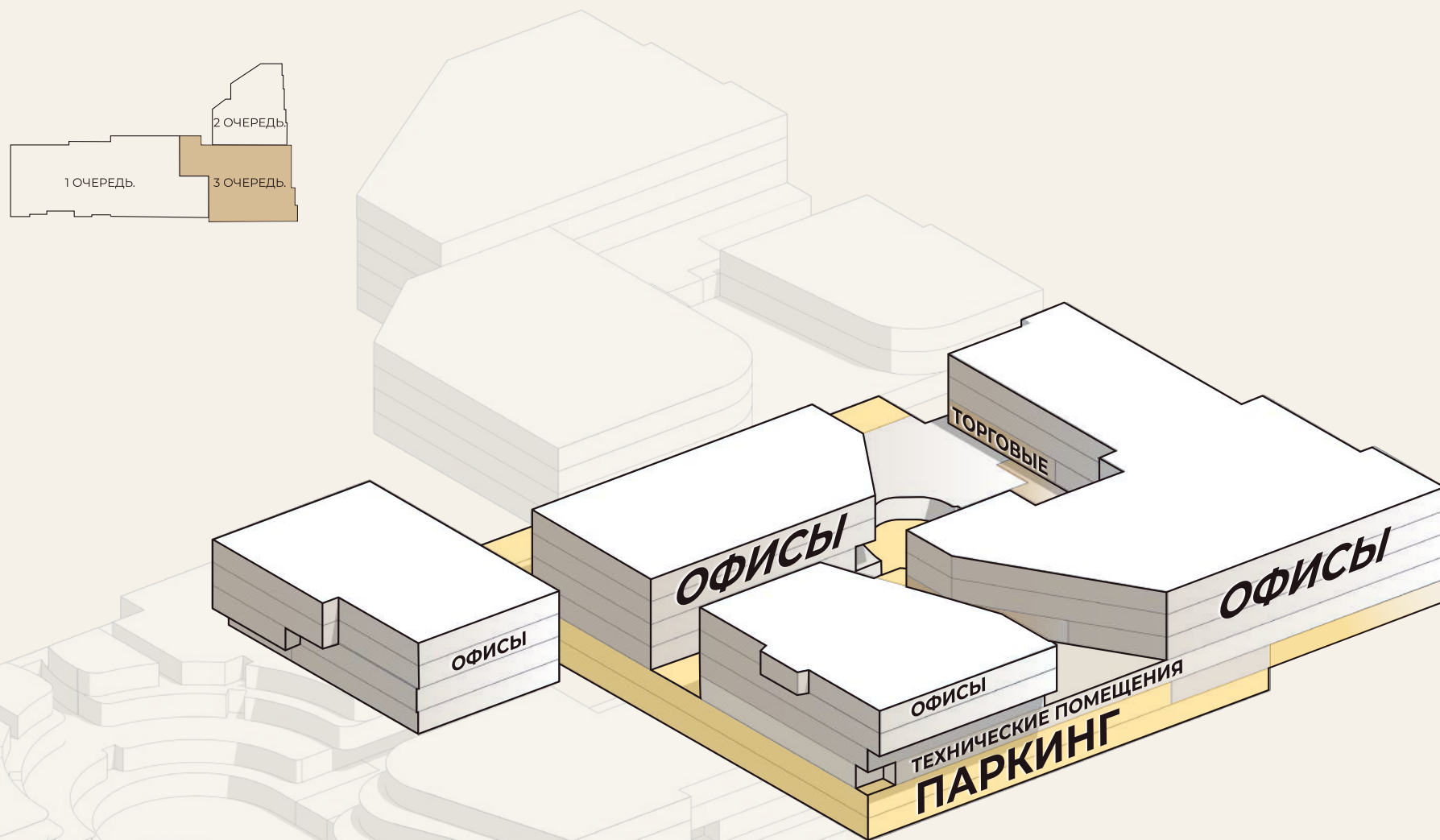
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН В РАЗРЕЗЕ



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН В РАЗРЕЗЕ



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН В РАЗРЕЗЕ



BENOY ARCHITECTS

BION спроектирован международной архитектурной студией BENOY (Великобритания), которая с 1947 года создает культовые проекты по всему миру. Входя в топ-10 самых влиятельных международных брендов в архитектуре по версии ARCHINA. Опираясь на десятилетия опыта и инновации, они создали многофункциональный комплекс, который воплощает передовые мировые стандарты и отражает премиальный характер Алматы.



Resorts World Sentosa Waterfront Lifestyle Development
Singapore



Parc Central
Guangzhou, China



Del Mar Residences
Limassol, Cyprus



Ferrari World
Abu Dhabi, UAE





*Визуализация представлена в условном виде и служит иллюстрацией концепции.

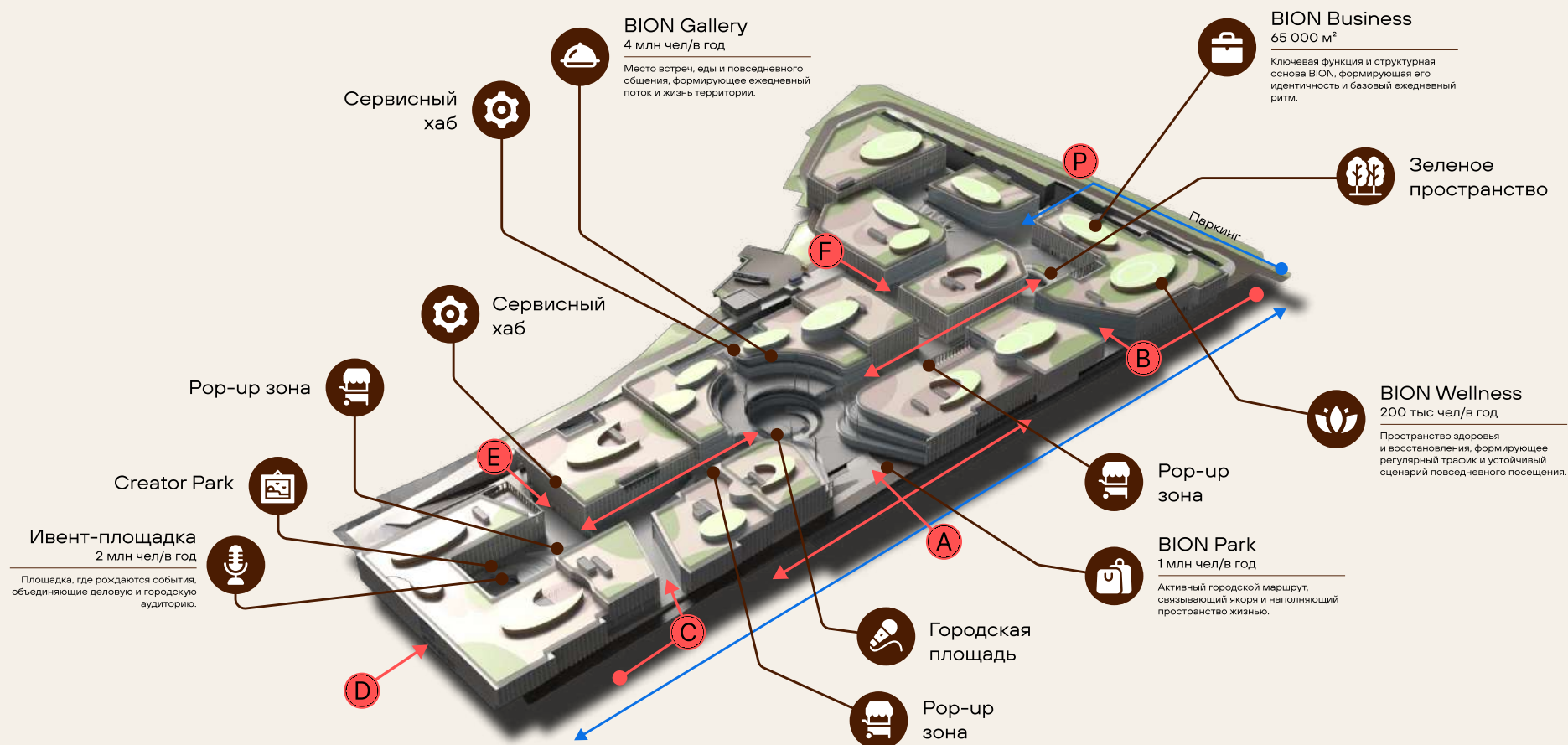


*Визуализация представлена в условном виде и служит иллюстрацией концепции.



*Визуализация представлена в условном виде и служит иллюстрацией концепции.

ПРОСТРАНСТВЕННАЯ ЛОГИКА ТЕРРИТОРИИ И ТОЧКИ ПРИТЯЖЕНИЯ



ПРЕИМУЩЕСТВА ДЛЯ РАЗНЫХ ТИПОВ КОМПАНИЙ

1

Готовая инфраструктура и сервисы

Retail, F&B, сервисы, ивенты — часть продукта, которая экономит время и снижает бытовой стресс.

Понятные бизнес-сервисы: встречи, переговоры

Banks & Finance

Audit & Consulting

IT / Digital / Fintech

Сервисы «для жизни»: wellness, еда

Pharma / Healthcare

Telecom

FMCG & Consumer Goods

Поддержка больших операционных команд

Logistics / Delivery

Metals / Mining / Industry

Retail / Distribution

Energy / Oil & Gas

Auto / Importers

2

Репутация и статус адреса

Компания получает позицию в знаковом проекте нового поколения.

Доверие и правильный имидж для клиентов

Banks & Finance

Audit & Consulting

Retail / Distribution

Адрес как маркер корпоративного масштаба

IT / Digital / Fintech

Energy / Oil & Gas

Telecom

Logistics / Delivery

Metals / Mining / Industry

Соответствие уровню бренда и продукта

FMCG

Pharma / Healthcare

Auto / Importers



ПРЕИМУЩЕСТВА ДЛЯ РАЗНЫХ ТИПОВ КОМПАНИЙ

3 Среда 16/24 часов

Территория не «умирает» вечером, что важно для компаний, работающих в гибридном режиме.

Сильная afterwork-инфраструктура рядом с офисом

Banks & Finance

Audit & Consulting

IT / Digital / Fintech

Досуговые сценарии: прогулки, события

Retail / Distribution

Auto / Importers

Energy / Oil & Gas

Logistics / Delivery

Metals / Mining / Industry

Возможность «перезагрузки» без потери темпа

Banks & Finance

Audit & Consulting

Pharma / Healthcare

4 HR-преимущество & удержание сотрудников

Сильная среда вокруг офиса работает как «perks», но на уровне района.

Комфортная среда как аргумент в найме

IT / Digital / Fintech

Energy / Oil & Gas

Pharma / Healthcare

Telecom

Удержание в режиме высокой нагрузки и переработок

Audit & Consulting

FMCG

Banks & Finance



КЛЮЧЕВЫЕ ЯКОРЯ ПРОЕКТА

BION Park

1 млн
чел/год

Прогнозируемый
трафик¹



Роль:

- Ежедневная активность
- Связка между якорями
- Витрина проекта

BION Gallery

4 млн
чел/год

Прогнозируемый
трафик¹



Роль:

- Генератор длительного пребывания
- Якорь вечернего и выходного трафика
- Социальный «хаб»

BION Wellness

200 тыс
чел/год

Прогнозируемый
трафик



Роль:

- Формирование регулярного ежедневного трафика
- Закрепление lifestyle-позиционирования проекта

BION Events

2 млн
чел/год

Прогнозируемый
трафик



Роль:

- Генератор поводов для визита
- Точка концентрации городских событий
- Инструмент сезонной и календарной активации

¹Визуализация представлена в условном виде и служит иллюстрацией концепции.



BION GALLERY



*Визуализация представлена в условном виде и служит иллюстрацией концепции.

BION WELLNESS



*Визуализация представлена в условном виде и служит иллюстрацией концепции.

ORBITAL

Orbital - это архитектурный шедевр и живое сердце экосистемы BION. Органично вписанные рестораны и кафе предлагают лучшие концепции - от утреннего кофе с видом на светлый атриум до деловых обедов и изысканных ужинов в окружении безупречного дизайна. Продуманные зоны шопинга и отдыха делают Orbital идеальным местом для качественного нетворкинга, деловых встреч и эмоциональной перезагрузки после насыщенного дня.



*Визуализация представлена в условном виде и служит иллюстрацией концепции.

КЛЮЧЕВЫЕ ОБЩЕСТВЕННЫЕ ПРОСТРАНСТВА ПРОЕКТА

Creator Park

120 тыс.
чел./год

Прогнозируемый
трафик



Miami Design District,
Майами, США

Роль:

- Медийный и визуальный якорь
- Усиливает узнаваемость проекта
- Формирующий органический маркетинговый охват

Pop-up зоны

900 тыс.
чел./год

Прогнозируемый
трафик



Louis Vuitton Pop-Up,
Майами, США

Роль:

- Инструмент тестирования спроса и отбора устойчивых арендаторов
- Поддержание интереса аудитории
- Медийный и визуальный якорь

Городская площадь

329 тыс.
чел./год

Прогнозируемый
трафик



Wuxi Symphony Hall,
Вуси, Китай

Роль:

- Генератор событийного трафика и повторных визитов
- Усиливает узнаваемость проекта

Зеленое пространство

130 тыс.
чел./год

Прогнозируемый
трафик



Westfield Chermide,
Брисбен, Австралия

Роль:

- Место для регулярного отдыха семей с детьми
- Усиливает узнаваемость проекта
- Повышает время пребывания

*Визуализация представлена в условном виде и служит иллюстрацией концепции.



КЛЮЧЕВЫЕ ОБЩЕСТВЕННЫЕ ПРОСТРАНСТВА ПРОЕКТА



*Визуализация представлена в условном виде и служит иллюстрацией концепции.

BION BUSINESS

Панорамное остекление и высокие потолки наполняют интерьеры светом, создавая безупречную среду для масштабных идей. Свободные гибкие планировки и возможность объединения этажей позволяют сформировать пространство любого формата — от концептуальных офисов до полноценных Headquarters. Наличие отдельных входных групп обеспечивает исключительную автономность и подчеркивает премиальный уровень вашего бизнеса, задавая новые стандарты деловой жизни в сердце Алматы.

65 000 M²

Офисные помещения

от 109 до 10 000 M²

Площади



*Визуализация представлена в условном виде и служит иллюстрацией концепции.

ФОРМАТ SHELL & CORE

Офисы в черновой отделке по стандарту Shell&core сдаются с подготовительными стенами и точками подключений к инженерным коммуникациям. Все коммуникации в BION позволяют свободно спланировать рабочее пространство с учетом специфики деятельности, предпочтений и особенностей компании. Собственники офисов могут организовать пространство в формате open space или выбрать кабинетную систему планировки.



*Визуализация представлена в условном виде и служит иллюстрацией концепции.



*Визуализация представлена в условном виде и служит иллюстрацией концепции.



ВЫПОЛНЕНЫ ОСНОВНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ ПОДКЛЮЧЕНИЯ И МАГИСТРАЛИ



СМОНТИРОВАНЫ ЛИФТЫ, ОБЩИЕ ЗОНЫ И ВХОДНЫЕ ГРУППЫ



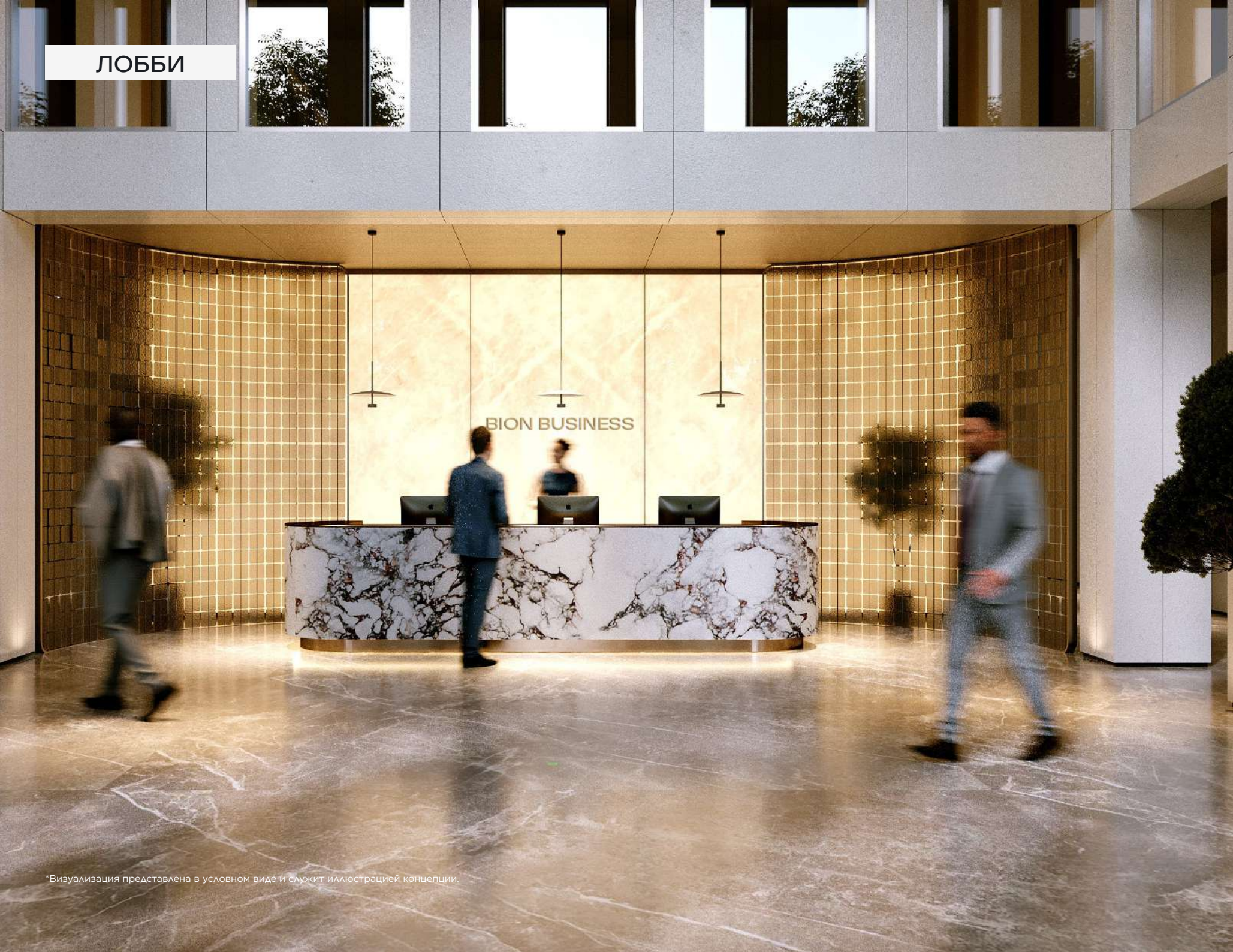
ГОТОВЫЕ ФАСАДЫ, НЕСУЩИЕ КОНСТРУКЦИИ, ЛЕСТНИЧНЫЕ КЛЕТКИ



ОПТИМИЗИРОВАННАЯ СЕТКА КОЛОНН С ШАГОМ ДО 9 М



ЛОББИ



*Визуализация представлена в условном виде и служит иллюстрацией концепции.

ЛОББИ

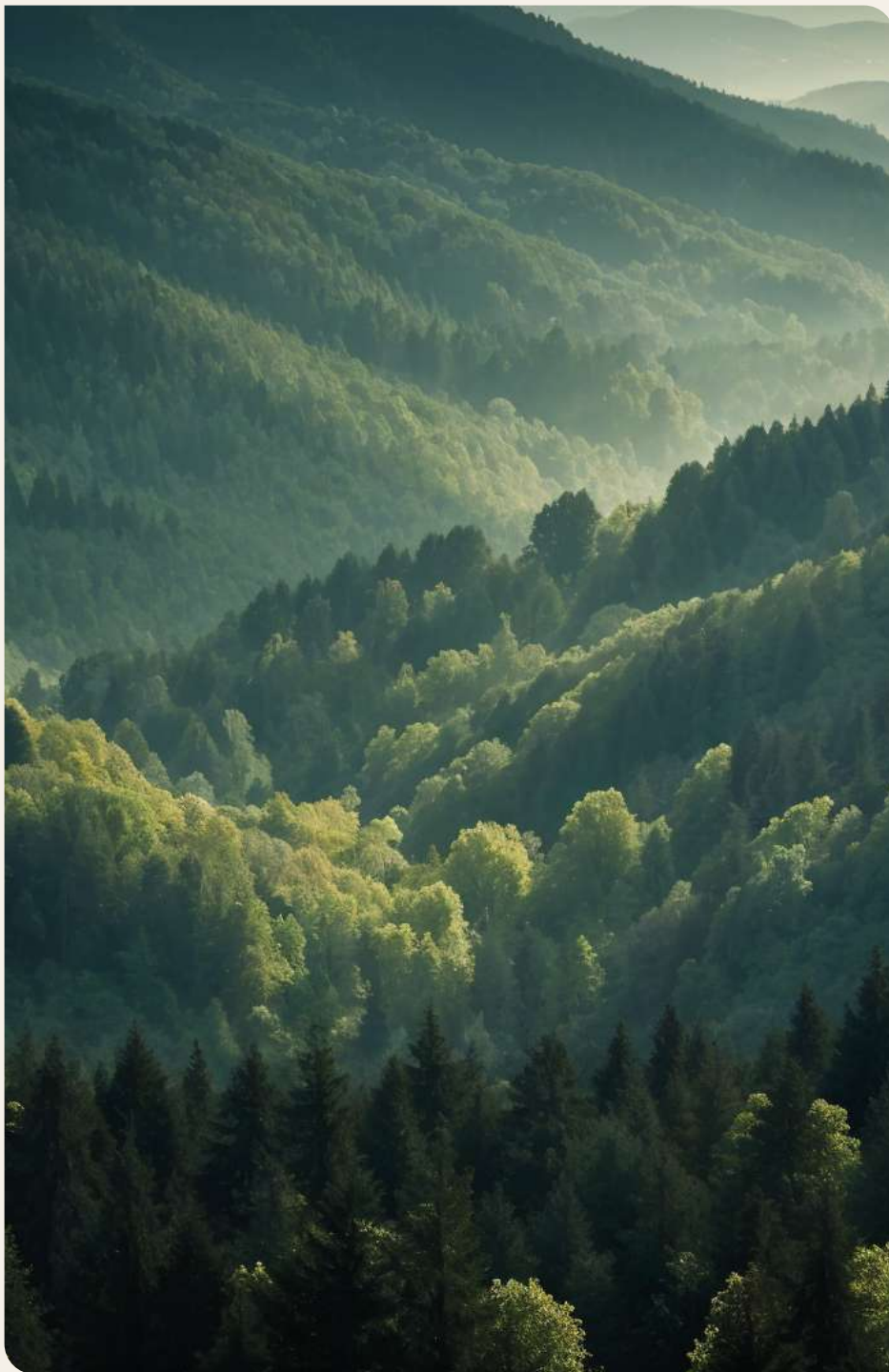


*Визуализация представлена в ознакомительных целях и не является иллюстрацией концепции.

ЛОББИ



*Визуализация представлена в условном виде и служит иллюстрацией концепции.



ESG

Мы проектируем здания с учетом системы ESG, что предполагает минимизация негативного воздействия на окружающую среду, внедрение энергоэффективных технологий и использование экологически чистых материалов.

ENVIROMENTAL

экономия ресурсов

электронный документооборот,
онлайн-сделки, электронные платежи

SOCIAL

с заботой о людях

активно участвуем в благотворительной деятельности,
поддерживаем мероприятия в спорте, искусстве и
архитектуре

GOVERNANCE

стандарты управления

ведем прозрачную работу, обеспечиваем
сохранность данных клиентов, платим белую зарплату

BREEAM

Сертификация BREEAM (Excellent) — глобально признанный стандарт: 2,9+ млн объектов в 100+ странах, повышающий инвестиционную привлекательность и рыночную ценность недвижимости.

BION воплощает принципы экологической ответственности и инновационного подхода, проходя сертификацию по стандарту BREEAM — одному из самых престижных мировых экологических стандартов.



низкий
углеродный след



низкий уровень
эксплуатационных выбросов
углерода



рациональное
использование водных
ресурсов



Энергоэффективные
инженерные решения —
снижение эксплуатационных
расходов до 35%



землепользование
и экология



здоровье и благополучие

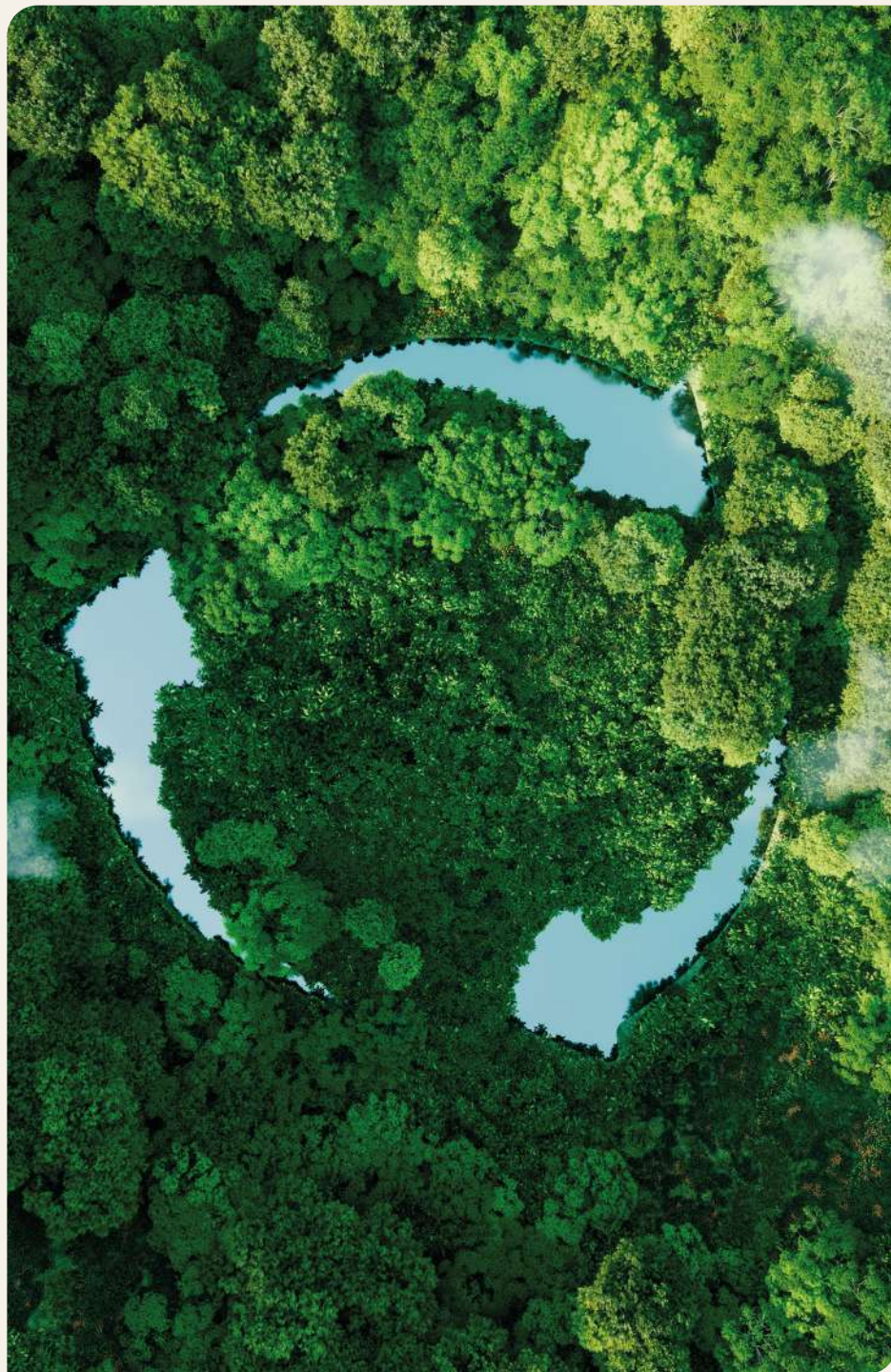


сообщества и социальная
ответственность



циркулярная экономика

BREEAM[®]
EXCELLENT





THANK YOU!

Архитектура проекта, изображение благоустройства, фасадов, интерьера, материалов, их нумерация, инфраструктура комплекса являются условными и могут быть изменены в процессе проектирования, строительства и эксплуатации