



# BION

MULTIFUNCTIONAL BUSINESS ECOSYSTEM



# ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА Г. АЛМАТЫ

## 1 600 000 M<sup>2</sup>

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

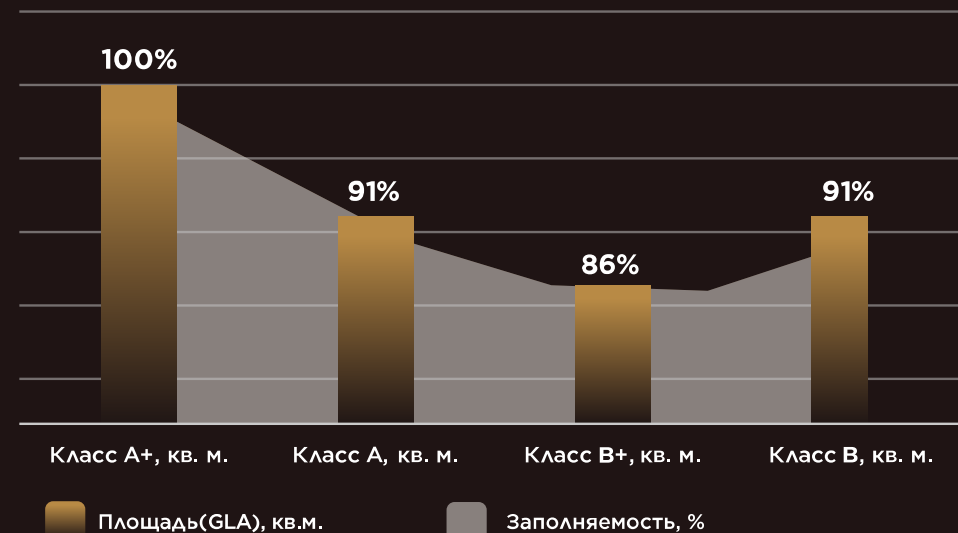
## 125 000 M<sup>2</sup>

Объем сделок за 2025 год

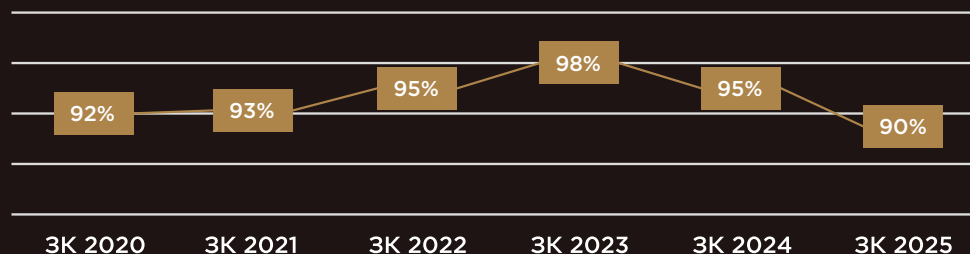
## 2,8% ↓ 0,2 п. п. за год

Общая вакансия на конец 2025 г.

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



Динамика средней заполняемости по годам, %



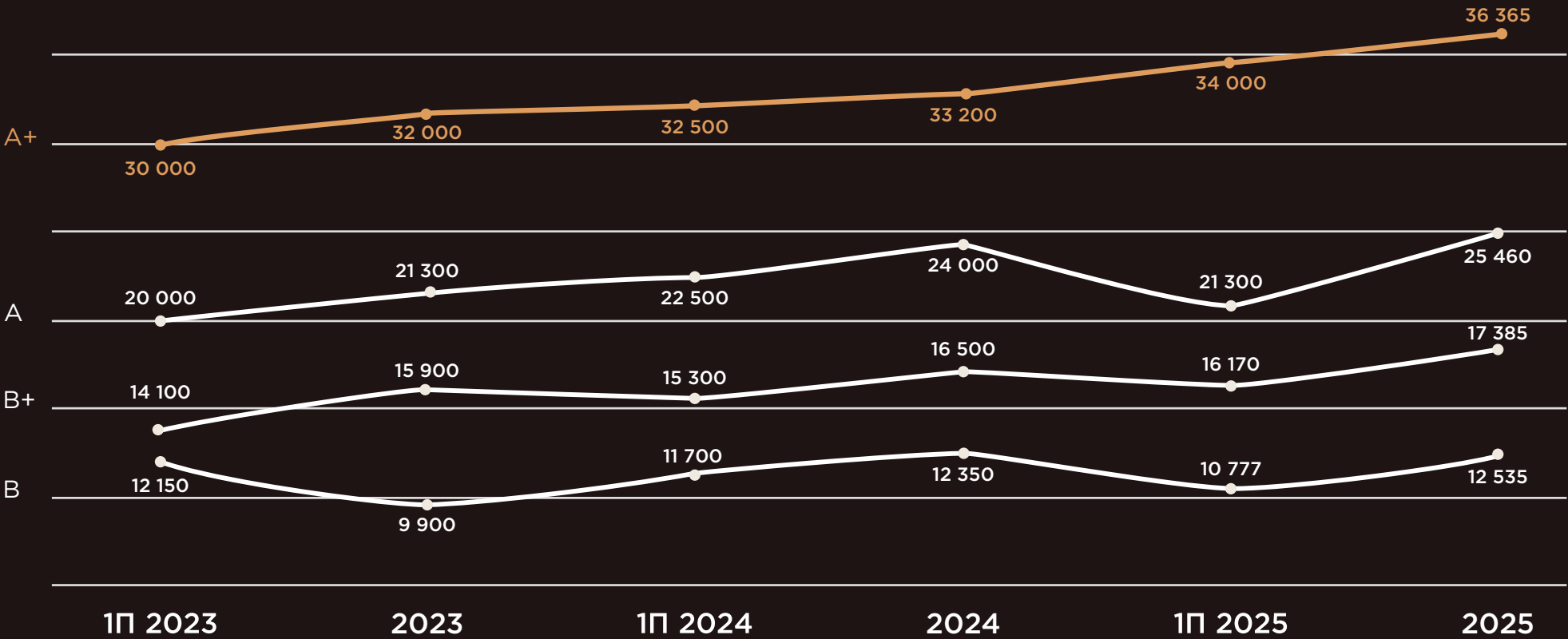
Из источника исследования BRIGHT RICH, 2025г.



# 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.

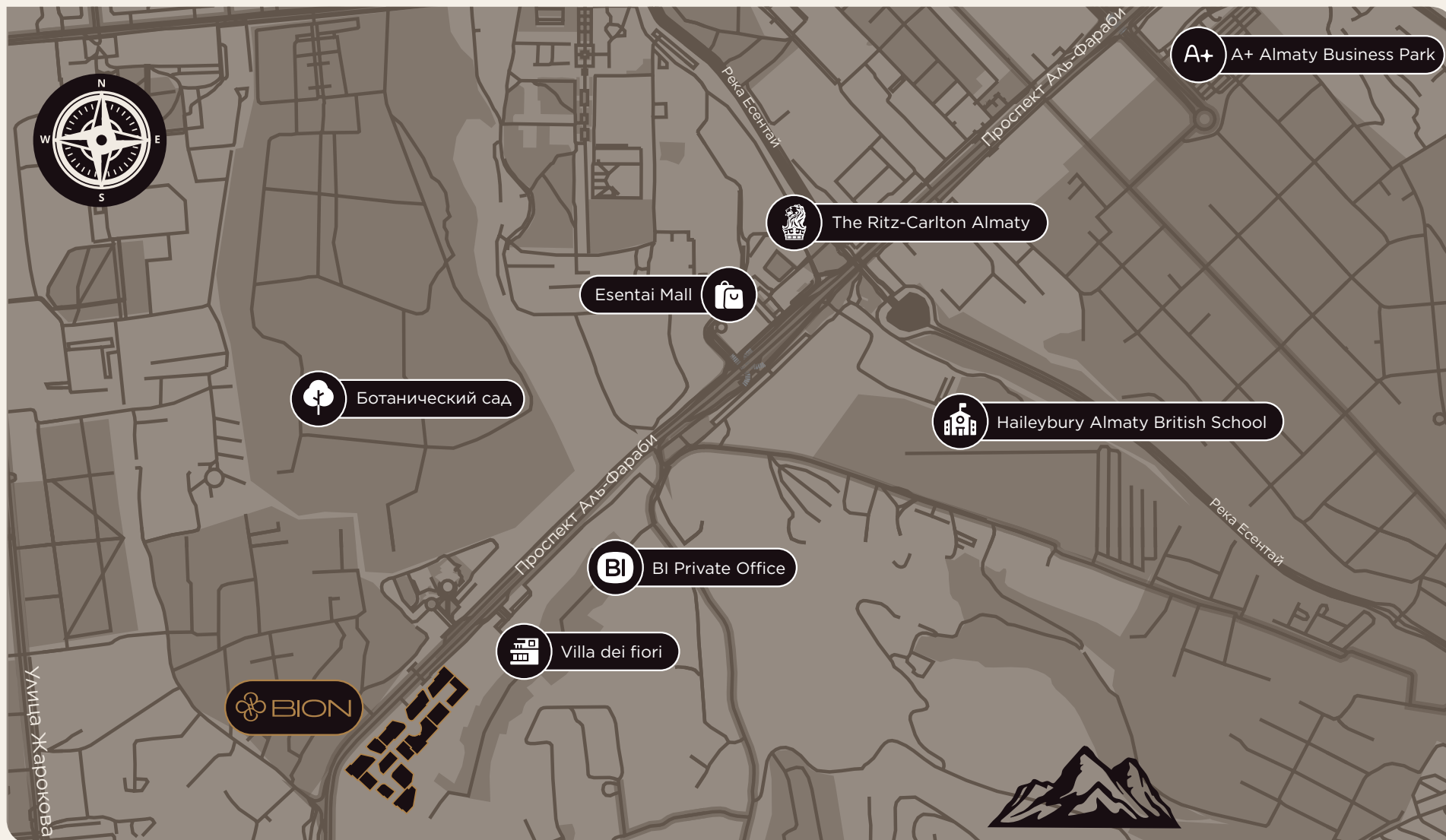
Отраслевая структура спроса характеризуется высокой активностью реального сектора (Торговля / Производство) в сегменте аренды с долей 25%, в то время как рынок купли-продажи демонстрирует инвестиционную концентрацию в банковском и ИТ-секторах, которые совместно формируют 50% объема поглощения площадей.

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 M<sup>2</sup>

Площадь офисных  
и коммерческих помещений

## 1600+

Мест в двухуровневом  
подземном паркинге

## BI PROPERTY

Собственная управляющая  
компания

## ESG

International Development  
Standards

## BREEAM

Excellent Certificate



# 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.

## НАДЕЖНОЕ 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.

## ДВУХУРОВНЕВЫЙ 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+ M<sup>2</sup>

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

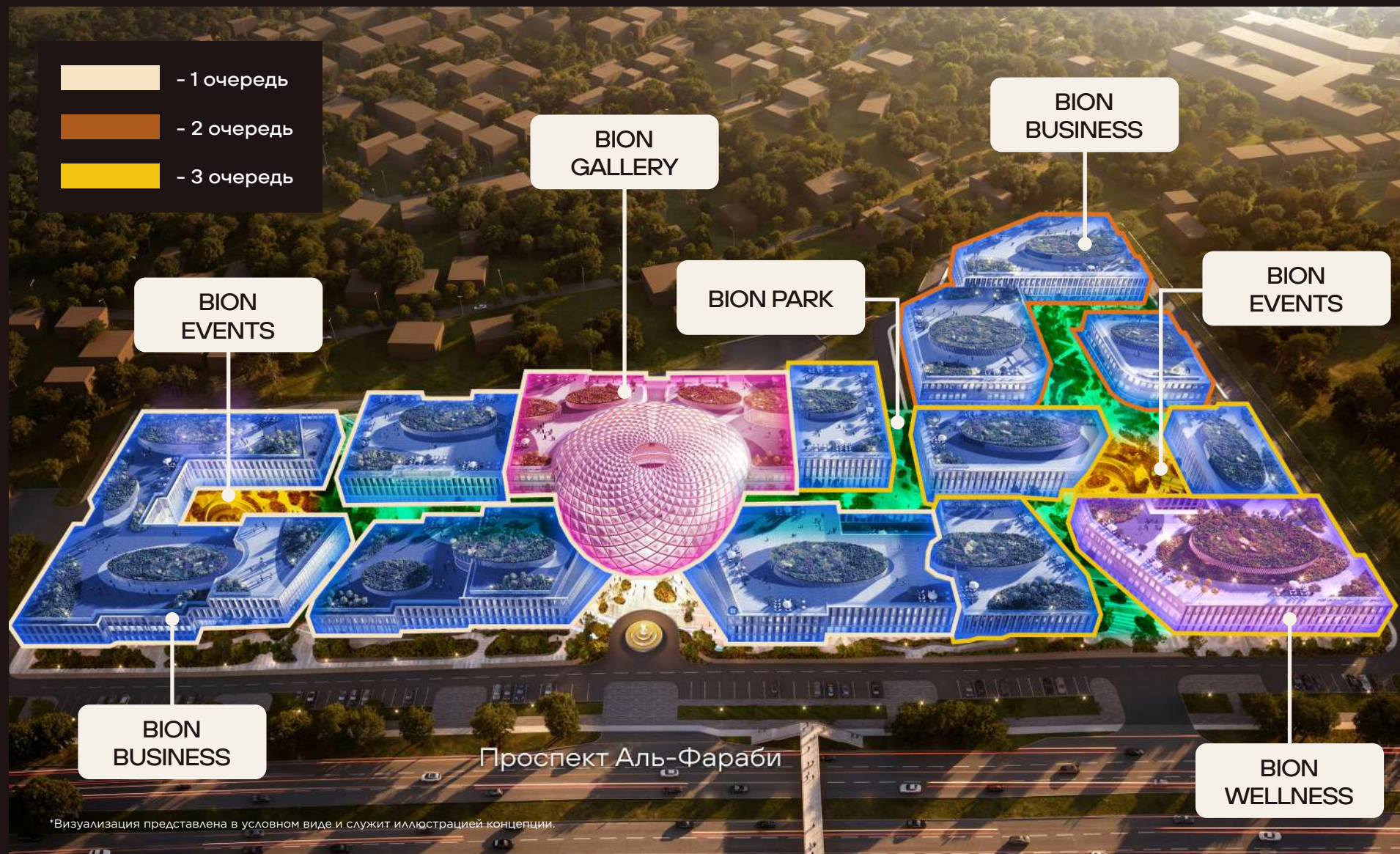


## PROPTech & DATA

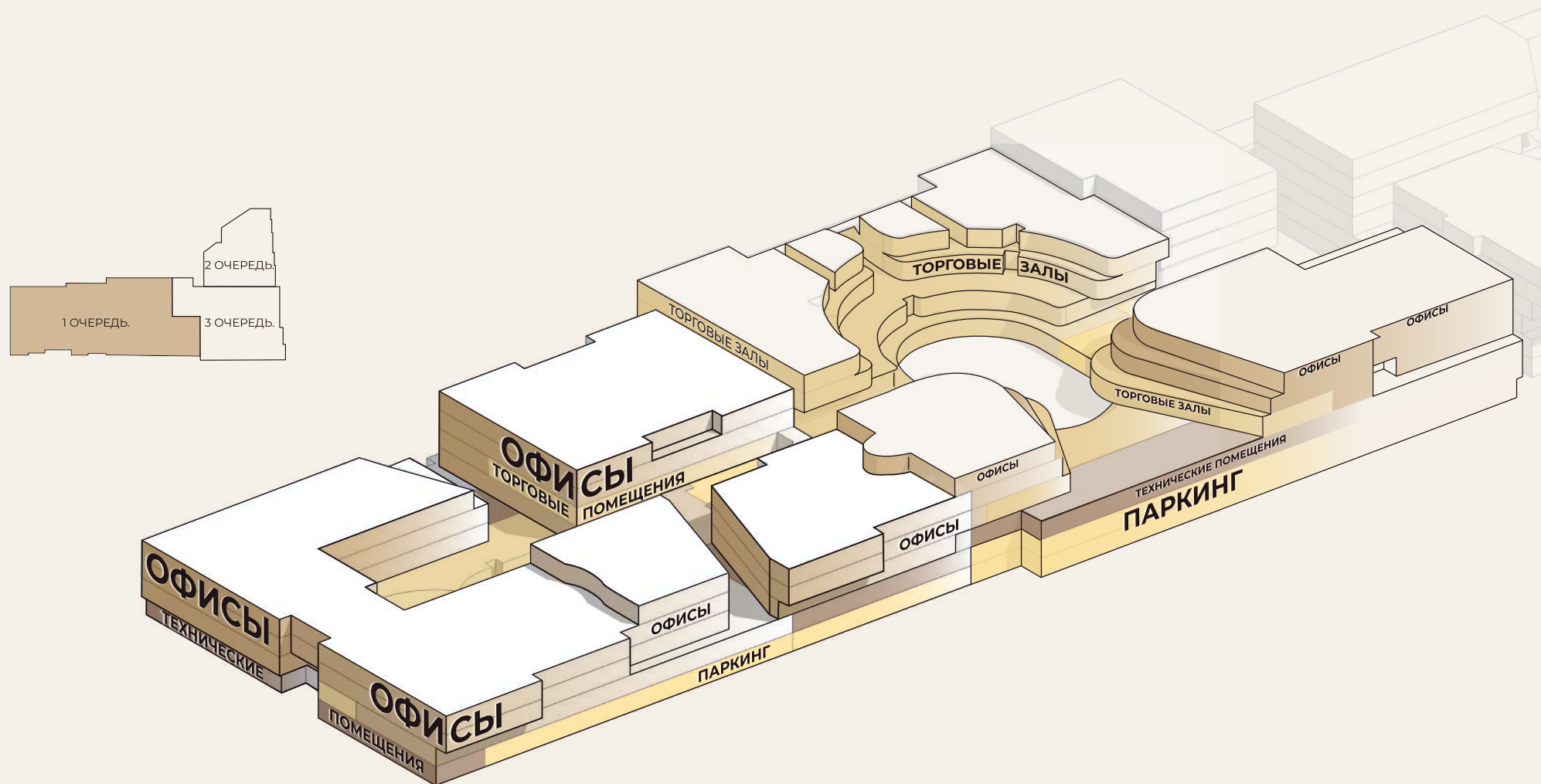
- Внедрение цифровых инструментов управления
- Автоматизация заявок и отчётности
- Аналитика эффективности и эксплуатационных расходов



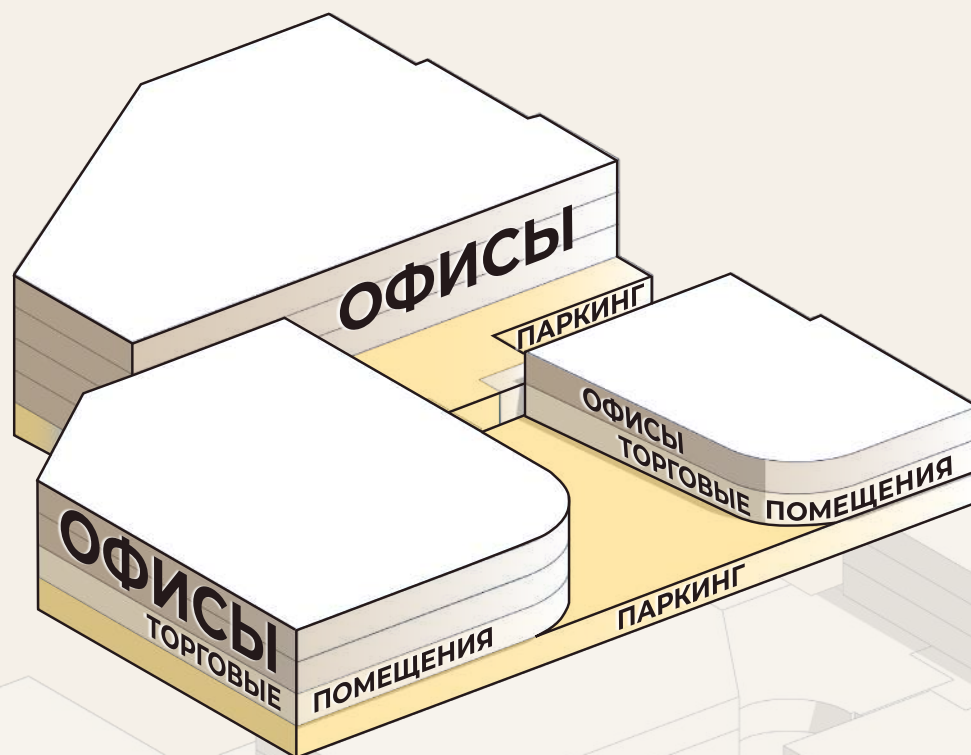
# ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН



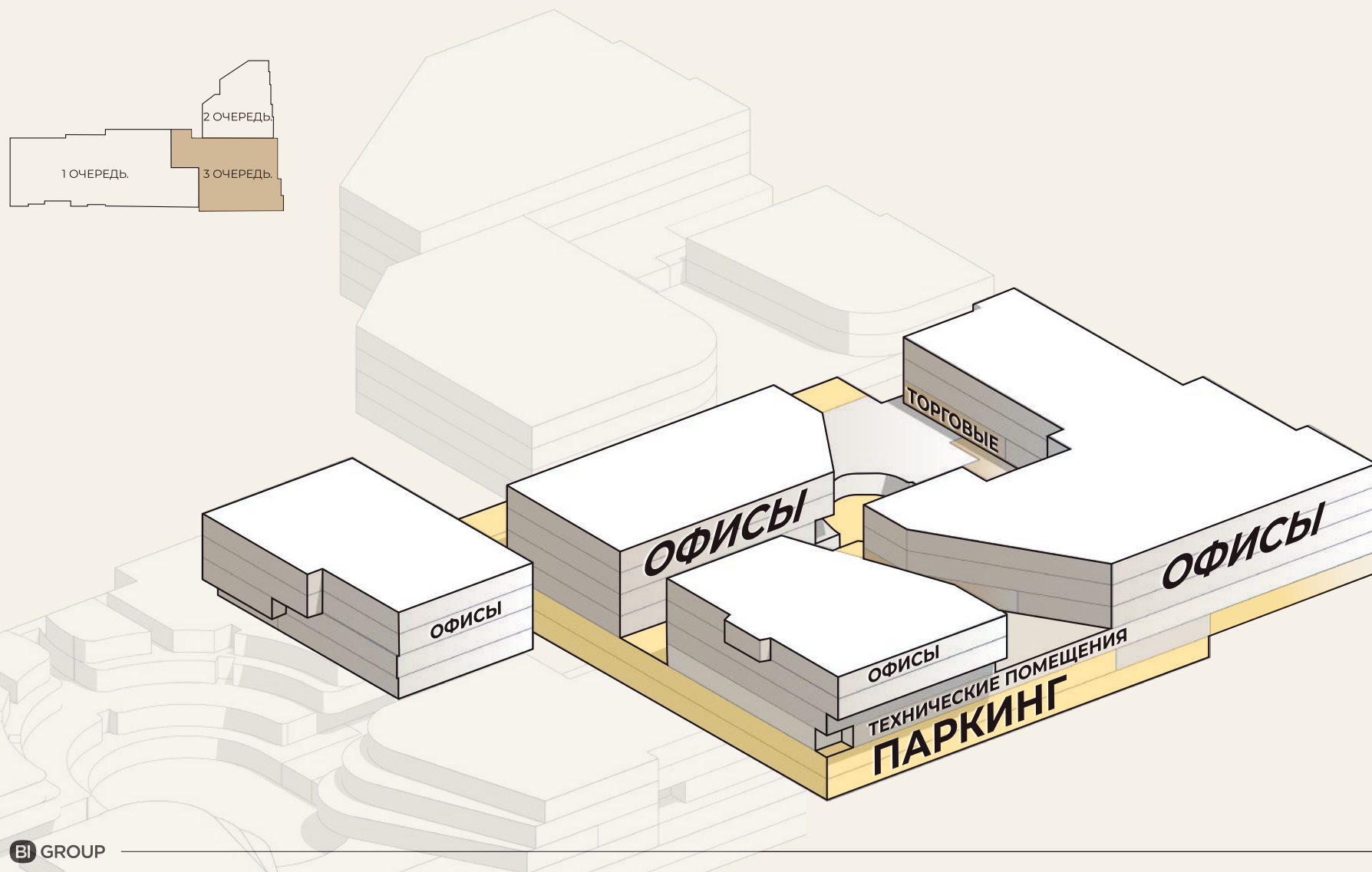
# ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН В РАЗРЕЗЕ



# 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.

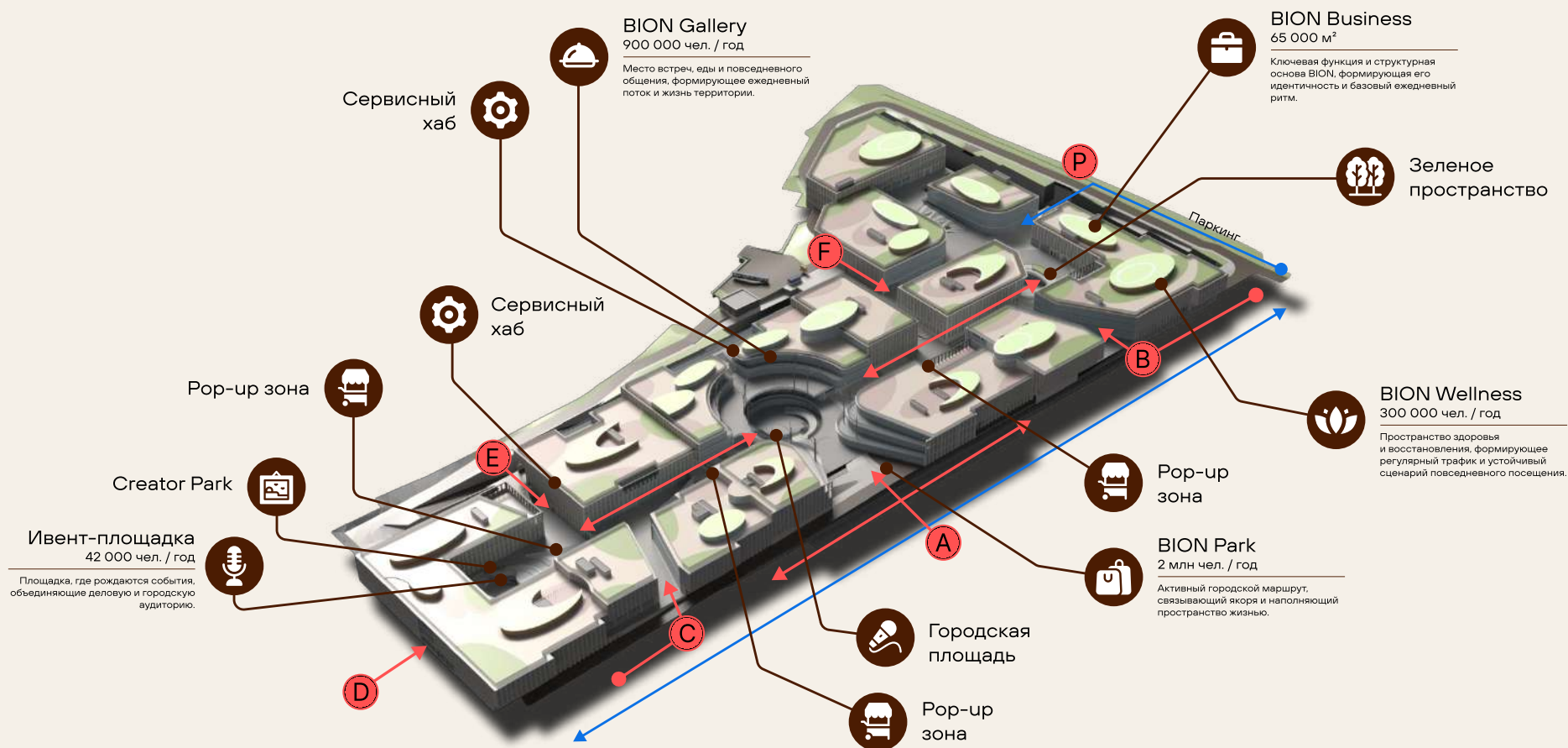


\*Визуализация представлена в условном виде и служит иллюстрацией концепции.



\*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

**2 млн  
чел./год**

Прогнозируемый  
трафик<sup>1</sup>



### Роль:

- Ежедневная активность
- Связка между якорями
- Витрина проекта

## BION Gallery

**900 тыс.  
чел./год**

Прогнозируемый  
трафик<sup>1</sup>



### Роль:

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

## BION Wellness

**300 тыс.  
чел./год**

Прогнозируемый  
трафик



### Роль:

- Формирование регулярного ежедневного трафика
- Закрепление lifestyle-позиционирования проекта

## BION Events

**42 тыс.  
чел./год**

Прогнозируемый  
трафик



### Роль:

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

<sup>1</sup>Визуализация 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 M<sup>2</sup>

Офисные помещения

## от 109 до 10 000 M<sup>2</sup>

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.



ВЫПОЛНЕНЫ ОСНОВНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ ПОДКЛЮЧЕНИЯ И МАГИСТРАЛИ



СМОНТИРОВАНЫ ЛИФТЫ, ОБЩИЕ ЗОНЫ И ВХОДНЫЕ ГРУППЫ



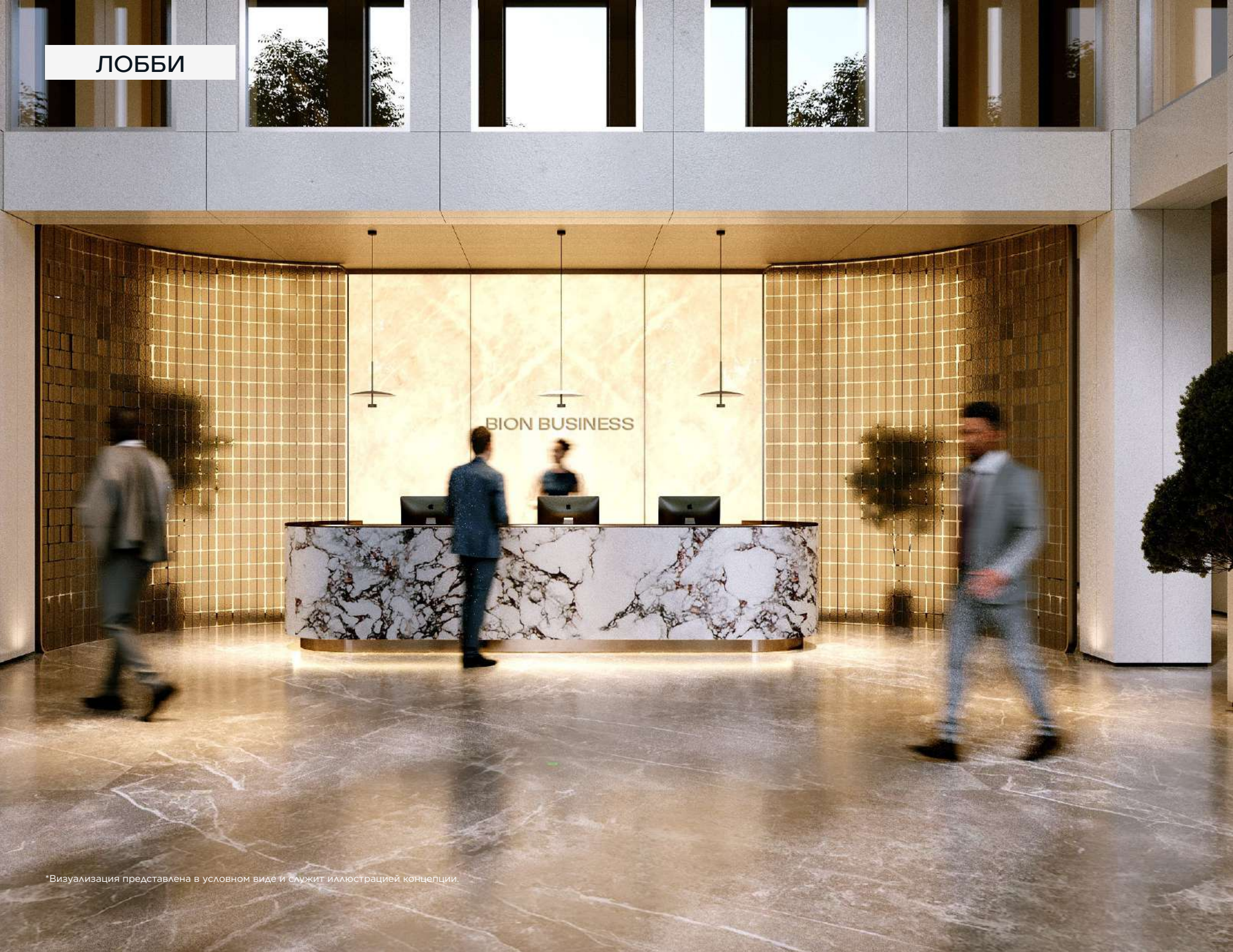
ГОТОВЫЕ ФАСАДЫ, НЕСУЩИЕ КОНСТРУКЦИИ, ЛЕСТНИЧНЫЕ КЛЕТКИ



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<sup>®</sup>**  
**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