



BION

MULTIFUNCTIONAL BUSINESS ECOSYSTEM



КОМАНДА ПРОЕКТА



**ЖАКУПОВ
ЖАЛГАС**

Director BI Development
Almaty

Опыт работы: 14 лет

- President's Park, Алматы
- Hyde Park, Алматы
- Central Avenue, Алматы
- 4YOU, Алматы



**БАТЫРБАЙ
АБЗАЛ**

Director of B2B Devision

Опыт работы: 12 лет

- Управление международными проектами
- President's Park, Алматы
- Клубный Дом 39, Шымкент
- NRG U-tower, Ташкент
- NRG Hayot, Ташкент



**КАСАНОВ
АЗАМАТ**

Project Manager

Опыт работы: 14 лет

- President's Park, Алматы
- Hyde Park, Алматы
- Central Avenue, Алматы
- 4YOU, Алматы



**БИСИМБАЕВА
АЛИЯ**

Director of Product
Development

Опыт работы: 15 лет

- TRЦ Shymkent Plaza
- Green Mall, Астана
- Riviera Mall, Ташкент
- Anhov park, Ташкент
- Aldibi, детские сады
- Yourt, соседские центры
- Сеть кинотеатров Cinemax, Алматы



**САПАРГАЛИЕВ
МАДИЯР**

Head of Design B2B

Опыт работы: 13 лет

- A+ Almaty Business Park
- El Monte
- Presidents Village
- Nexpro Business
- BION



**АЙТКЕНОВ
ДАУРЕН**

Head of B2B Development
Department

Опыт работы: 10 лет

- Стратегия BI GROUP
- Аналитика рынка
- Выход компании на международные рынки: Ташкент, Дубай, США



КОМАНДА ПРОЕКТА



ДАВЛЕТАЛИЕВ ДАНИЯР

Director of Sales
Department

Опыт работы: 13 лет

- Продажи и управление коммерческой недвижимостью
- Реализация премиальных проектов
- Запуск системы аукционной реализации



РАУАН ҚОҢЫРБАЕВ

Head of Commercial Real
Estate Sales Department

Опыт работы: 10 лет

- Продажи и управление коммерческой недвижимостью
- Реализация премиальных проектов President's Park, 1st by BI, Клубный Дом 44
- Реализация БЦ: A+ Business Park, Central Avenue



АБДЫКУЛОВ ЧИНГИЗ

Head of Investor Relations
Department

Опыт работы: 13 лет

- Продажи жилой, коммерческой недвижимости и бизнес центров
- Реализация инвестиционных проектов в ценных бумагах и м²



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

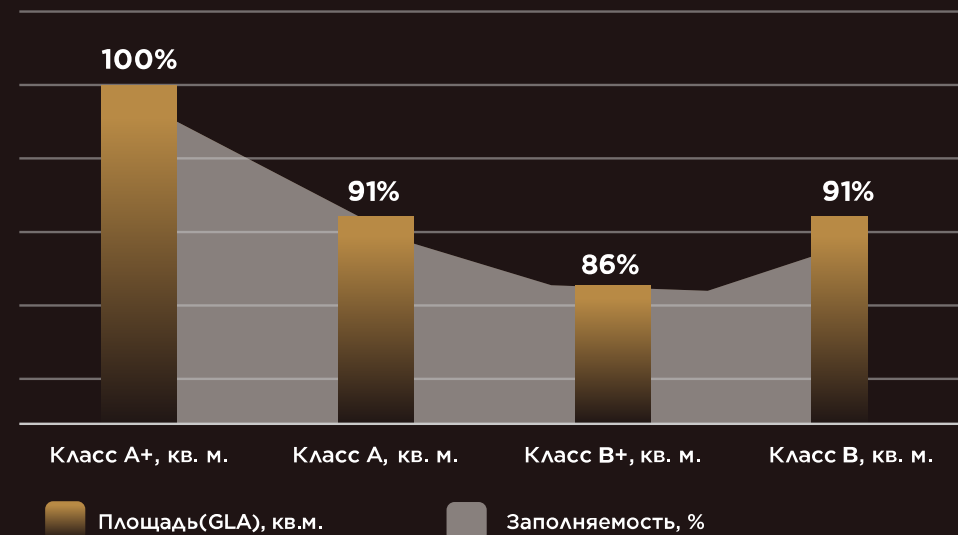
125 000 M²

Объем сделок за 2025 год

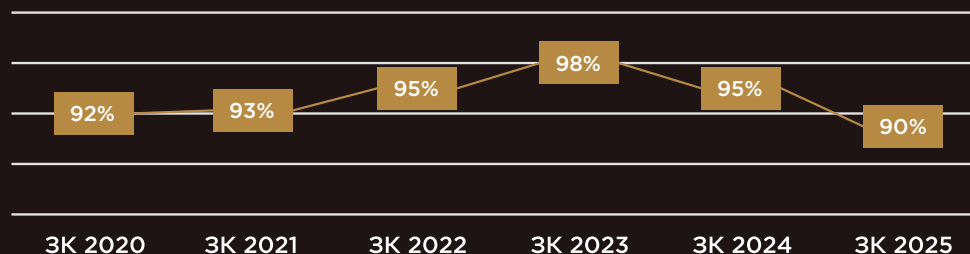
2,8% ↓ 0,2 п. п. за год

Общая вакансия на конец 2025 г.

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



Динамика средней заполняемости по годам, %



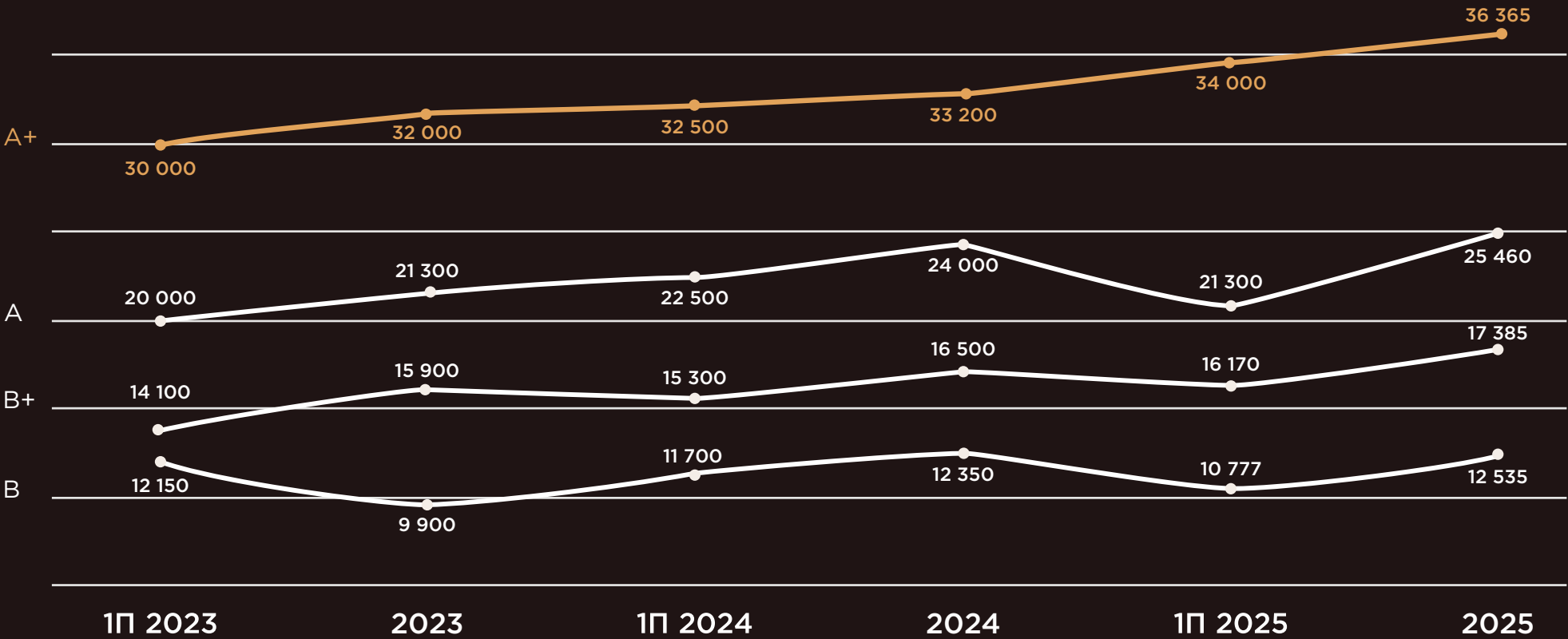
Из источника исследования BRIGHT RICH, 2025г.



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

КОМПЛЕКСНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

- Автоматическая система пожаротушения с функциями обнаружения и оповещения
- Комплексная система безопасности с аналитикой, покрытие всей территории здания и прилегающей инфраструктуры
- Современные системы идентификации, разграничение прав по зонам, интеграция с BMS и системами безопасности

КОМФОРТ И КАЧЕСТВО

- Full BMS: климат + освещение + доступ + вода
- Время ожидания лифтов не более 30 секунд
- VAV-системы с переменным расходом воздуха
- Многоступенчатая фильтрация HEPA F7-F9
- Центральное увлажнение воздуха
- 60 м³/ч свежего воздуха на человека

ДВУХУРОВНЕВЫЙ ПОДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ

- Коэффициент парковочных мест: 1,65
- EV charging stations
- Smart parking system
- Valet Parking

НАДЕЖНАЯ СИСТЕМА ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ

- 1-я категория надёжности электроснабжения
- ИБП/UPS для критических нагрузок
- Автономные дизель-генераторы (ДГУ)
- Защита лифтов, безопасности, серверных
- Бесперебойная работа при отключении сети
- 70 Вт/м² мощность электроснабжения
- N+1 Резервирование ИБП и ДГУ



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



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.

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

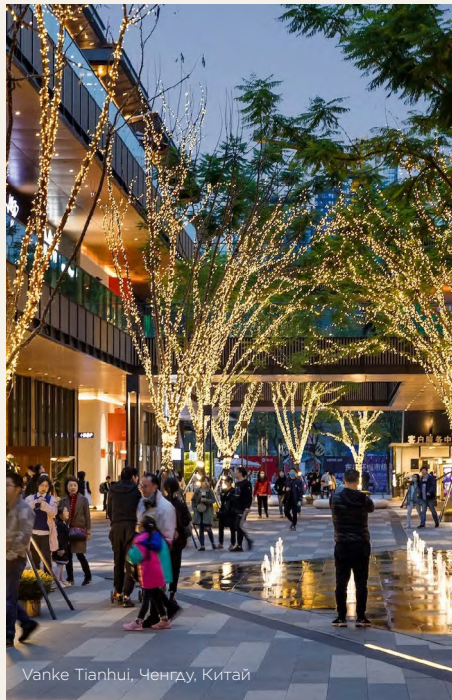


КЛЮЧЕВЫЕ ЯКОРЯ ПРОЕКТА

BION Park

2 млн
чел./год

Прогнозируемый
трафик¹



Роль:

- Ежедневная активность
- Связка между якорями
- Витрина проекта

BION Gallery

900 тыс.
чел./год

Прогнозируемый
трафик¹



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

¹Визуализация представлена в условном виде и служит иллюстрацией концепции.



BION PARK

Особенности

- Формирует непрерывный маршрут
- Плотный ритм помещений (мелкие/средние лоты)
- Витрины работают на движение и импульсный интерес
- Активность распределена по всей длине
- Перепады между уровнями заполняют рор-ап для поддержания интереса

Распределение площадей

Классический lifestyle-ритейл

Предметы для дома

Книжные магазины

Магазины подарков и сувениров

Дизайн-stores (интерьер, искусство, керамика)

Флагманские магазины

Якорный F&B с узнаваемым брендом

Brand-experience шоурумы

Магазины одежды местных и региональных брендов

Мини-якоря

Кофейни и пекарни

Grab-and-go форматы и мини-маркеты

Салоны красоты

Сервисы и магазины повседневного спроса

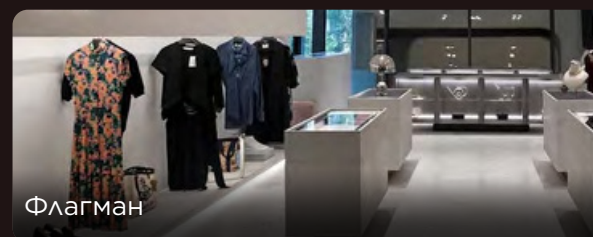
Рор-ап

Временные магазины локальных брендов

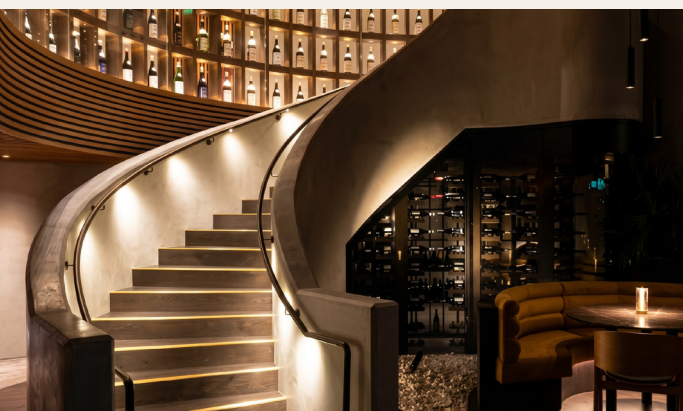
Коллаборации брендов с художниками и блогерами

Сезонные форматы ритейла и F&B

Бренд-активации

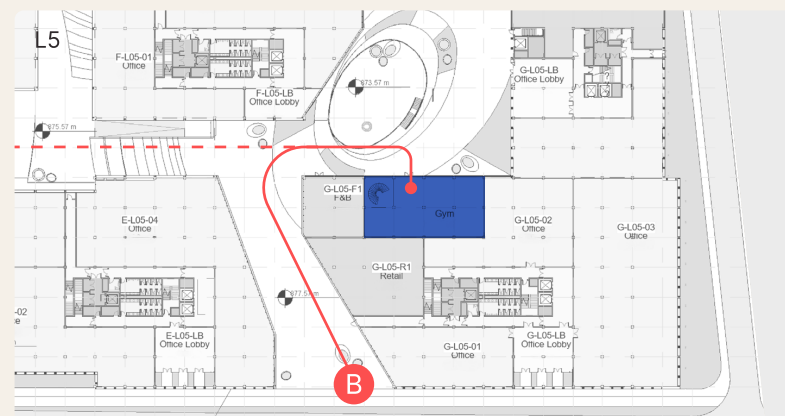
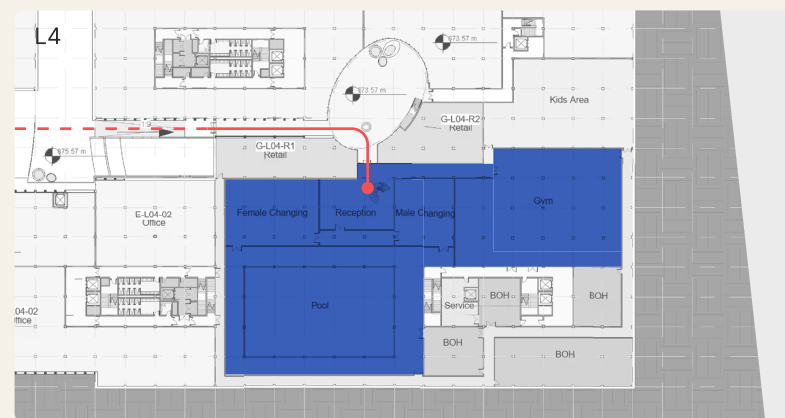


BION GALLERY



*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

Зеленый оазис

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.

OFFICES

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 150 до 1500 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



АРЕНДАТОР АДАПТИРУЕТ ИНТЕРЬЕР
ПОД КОРПОРАТИВНЫЙ СТАНДАРТ



ЛОББИ



*Визуализация представлена в условном виде и служит иллюстрацией концепции.

ЛОББИ



*Визуализация представлена в виде 3D-рендера и может отличаться от фактического изображения.

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

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

Энергоэффективные технологии, зелёные зоны и экологичные материалы делают бизнес-парк не только комфортным, но и максимально безопасным для окружающей среды.



низкий
углеродный след



низкий уровень
эксплуатационных выбросов
углерода



рациональное
использование водных
ресурсов



устойчивое транспортное
сообщение и доступность



землепользование
и экология



здоровье и благополучие



сообщества и социальная
ответственность



круговая экономика

BREEAM[®]
EXCELLENT



ОФИСЫ ПРОДАЖ

г. Алматы

ул. Тимирязева, 28в, БЦ
«Гранд Алатау»

Бигвилль «Arena City», ул.
Момышулы, 10/12

Кульджинский тракт 80/4
«Dream City»

Проспект Аль-Фараби
140а/5 «BI Private Office»

г. Астана

ул. Сыганак, 62/3, БЦ Viva
Plaza

ул. Сарайшық, 5г, ЖК
“Лазурный квартал”

Nexpo Trend, ул. Т.
Рыскулова, 9

г. Шымкент

пр. Назарбаева, д. 55

ул. Желтоксан, д. 28

г. Караганда

пр. Бухар Жырау
ст. 51/4, БЦ «51»

г. Атырау

пр. Тайманова 42А ЖК
Altyn Zaman

пр. Сатпаева, 43А ТРЦ
Infinity Mall

г. Актобе

р-н Астана, пр. Абулхаир
хана, 58

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

Центр онлайн продаж

