

# SAAN

Московские ворота

Авторский проект  
доходной недвижимости  
от Hansa Group





Сегодня Hansa Group применяет накопленную экспертизу в новом направлении — развивает сеть проектов доходной недвижимости SAAN.

Компания базируется в Санкт-Петербурге.



За долгую историю Hansa Group сформировала богатое портфолио жилых, промышленных и общественных объектов в разных городах — для частных заказчиков и международных корпораций. Этот опыт позволяет компании глубоко понимать потребности рынка и создавать востребованные проекты.

6  
премий за реализованные проекты

26  
лет опыта

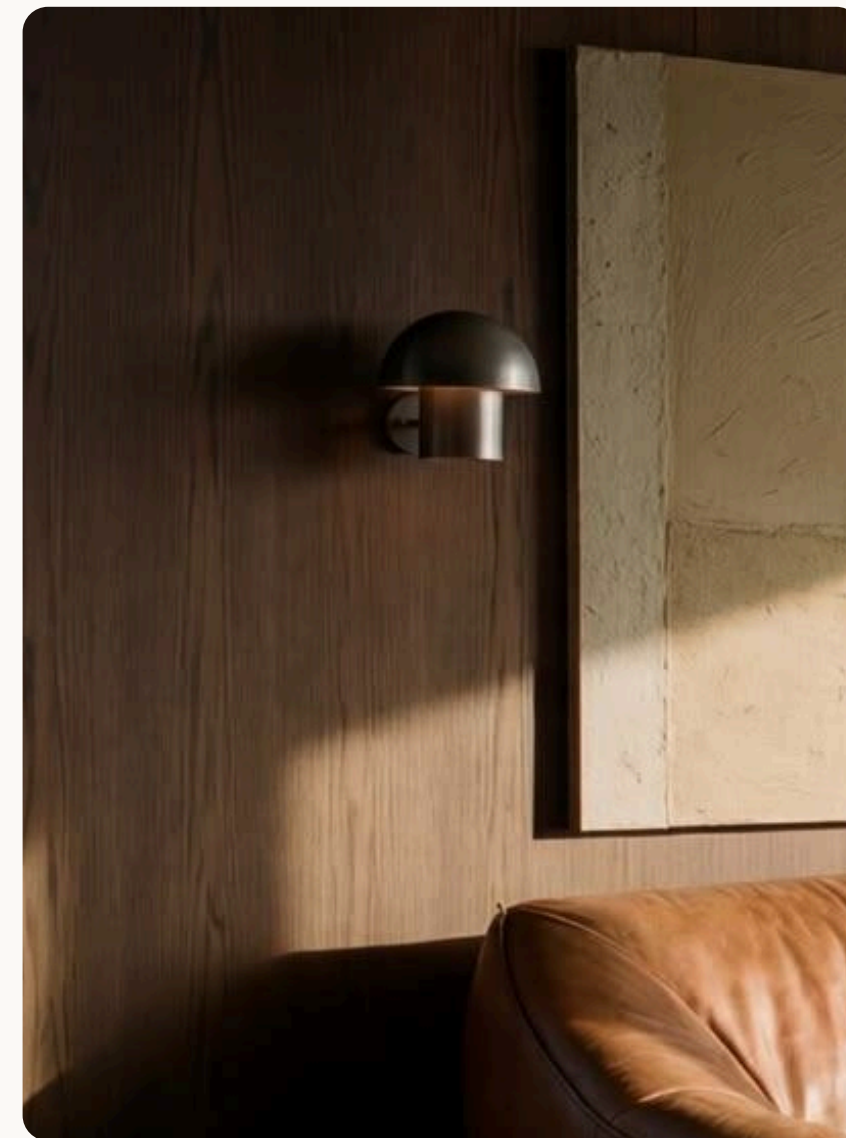
50+  
проектов в портфеле компании

2,8  
млн м<sup>2</sup> реализованных пространств





Апартаменты /резиденции



Отель и сервисы



Офисы



Ритейл

**SAAN — авторская доходная недвижимость от Hansa Group, которая делает преимущества высокого сегмента доступными для вас.**

Авторский подход SAAN — это когда за ценность вашего актива отвечают на каждом этапе. От выбора локации и проектирования до строительства, создания инфраструктуры и дальнейшего управления.

Апартаменты, офисы и насыщенная внутренняя инфраструктура — единая экосистема: SPA, лаунж-зоны, переговорные, рестораны и другие сервисы делают проект привлекательнее для резидентов и арендаторов. Собственная управляющая компания берёт на себя эксплуатацию, поиск арендаторов и управление объектом. В результате владельцу не нужно заниматься операционными вопросами, остаётся только получать доход от актива.

# Авторский подход работает на доход

Доходность аренды\*

10% годовых

Рост капитализации актива\*

19% в год

\*Рассчитана средняя годовая доходность с учетом всего срока реализации

## Сильные локации

Рядом центр, метро и и деловая инфраструктура. Удобный адрес одинаково важен и вам, и будущему арендатору.

## Внимание к деталям

Долговечные фасадные материалы, эстетичные входные группы и лифты с дизайнерской отделкой, панорамное остекление, благоустроенные дворы-парки. Ощущение высокого класса — без переплаты за премиальный сегмент.

## Инфраструктура

Спа, лобби, лаунж-зоны, переговорные, ресторанный кластер, террасы и благоустройство. Для отдыха, работы и встреч не нужно каждый раз выезжать в город.

## Гибкая модель

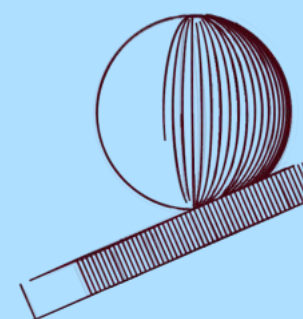
Вы сами выбираете, как использовать недвижимость: для себя, для работы или сдачи в аренду. Управлять объектом можно самостоятельно или передать его профессиональной управляющей компании SAAN. Со временем сценарий можно изменить. Гибкие условия позволяют недвижимости подстраиваться под ваши планы и приносить пользу на каждом этапе жизни.

## Среда

SAAN создаёт новые городские точки притяжения. Это те места, которыми пользуются каждый день. Именно поэтому недвижимость здесь сохраняет востребованность сегодня и имеет потенциал роста стоимости завтра.



# Локация



Потенциал территории, окружение,  
транспортная доступность, как одни  
из важнейших аспектов



Сильная инвестиция  
начинается с точки на карте  
Цветочная, 2В

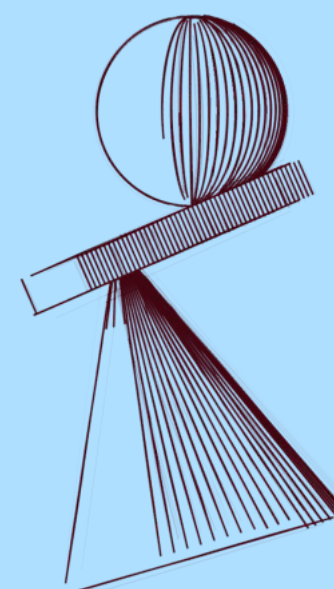


Сформированный городской район с высоким бизнес-потенциалом, развитой инфраструктурой и удобной транспортной доступностью.

|         |        |                                                                  |
|---------|--------|------------------------------------------------------------------|
|         |        |                                                                  |
| На авто | 5 мин  | до ШМСД, ЗСД                                                     |
|         | 15 мин | до Невского проспекта                                            |
|         | 15 мин | до Московского вокзала и высоко-скоростной магистрали            |
|         | 20 мин | Пулково                                                          |
|         | 25 мин | до КАД                                                           |
|         |        |                                                                  |
| Пешком  | 10 мин | до метро Московские ворота / метро Заставская (ввод в 2030 году) |



## О проекте



Многофункциональность объекта  
дает больше возможностей  
для дохода



# Один адрес — множество сценариев

«SAAN Московские ворота» формирует цельную городскую среду для людей дела. Всё, что обычно распределено по городу — работа, встречи, отдых, восстановление и впечатления, — собрано в одном проекте.

Забота о себе встроена в повседневный ритм проекта. Термальный комплекс с бассейном, хаммамами, финскими саунами и зонами отдыха помогает восстановиться после насыщенного дня, а фитнес-клуб с видом на «Секретный сад» — поддерживать форму, не покидая комплекс.

Панорамное остекление связывает интерьер с садами SAAN и наполняет его естественным светом.



Утром

Деловая концентрация



Днём

Активная городская сцена



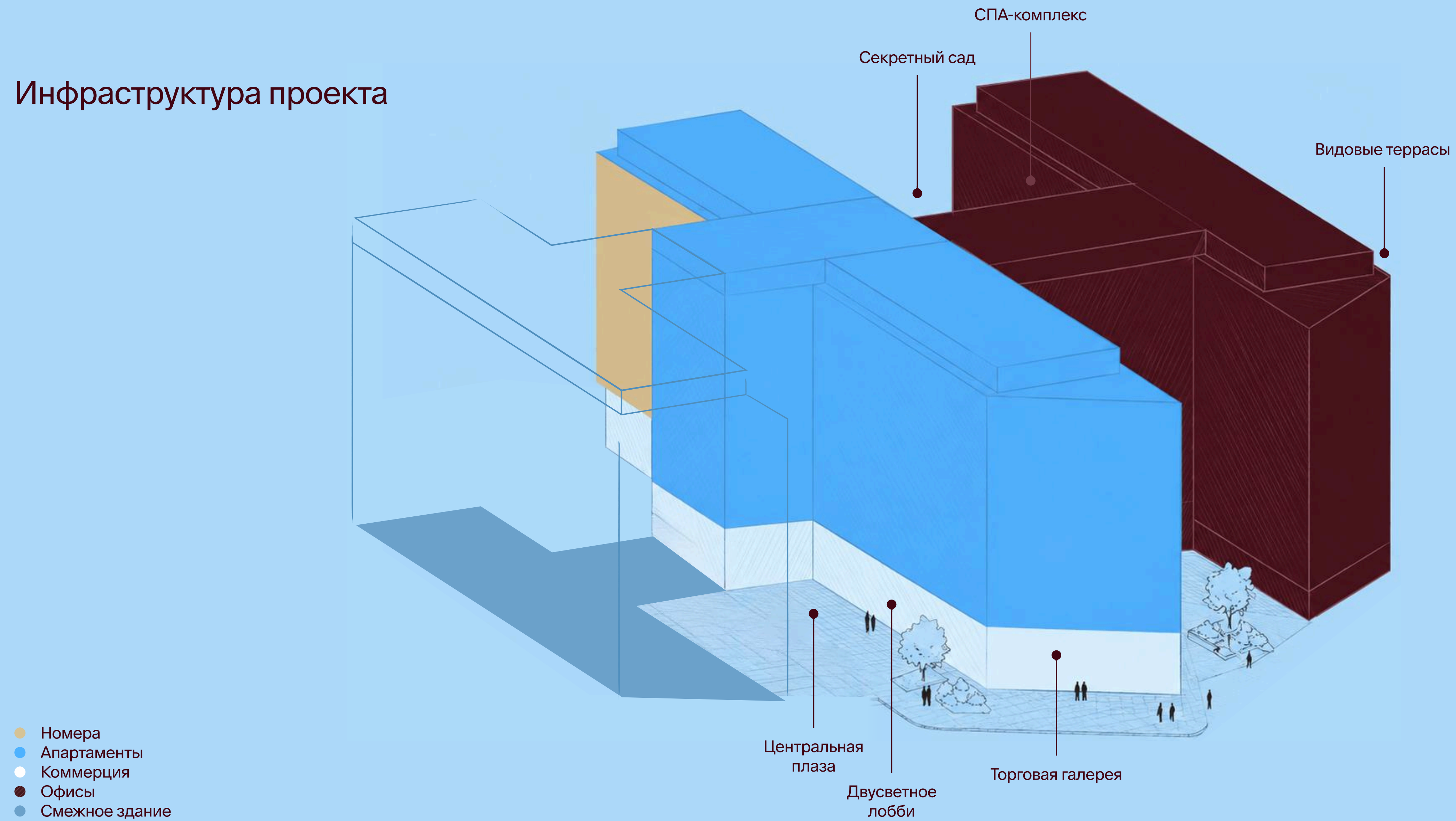
Вечером

Пространство встреч,  
света и атмосферы





## Инфраструктура проекта





## Главный оазис делового района



Авторское благоустройство от бюро WOWHAUS, где можно почувствовать себя в загородном парке, оставаясь в городе: 8 500 м<sup>2</sup> из 12 500 м<sup>2</sup> территории занимает ландшафтное благоустройство.

Единая концепция в скандинавском стиле объединяет зелёные маршруты, летние коворкинги, водоём, арт-объект, террасы кафе и общественные пространства, создавая комфортную среду для работы, встреч и отдыха.

Для резидентов предусмотрены внутренний двор-парк площадью 960 м<sup>2</sup> и приватный «Секретный сад» площадью 320 м<sup>2</sup> — закрытое пространство, доступное только резидентам.

Общее благоустройство

8500 м<sup>2</sup>

Двор-парк

960 м<sup>2</sup>

Приватный сад

320 м<sup>2</sup>



Доступ к активной жизни  
и включенности  
в городскую среду



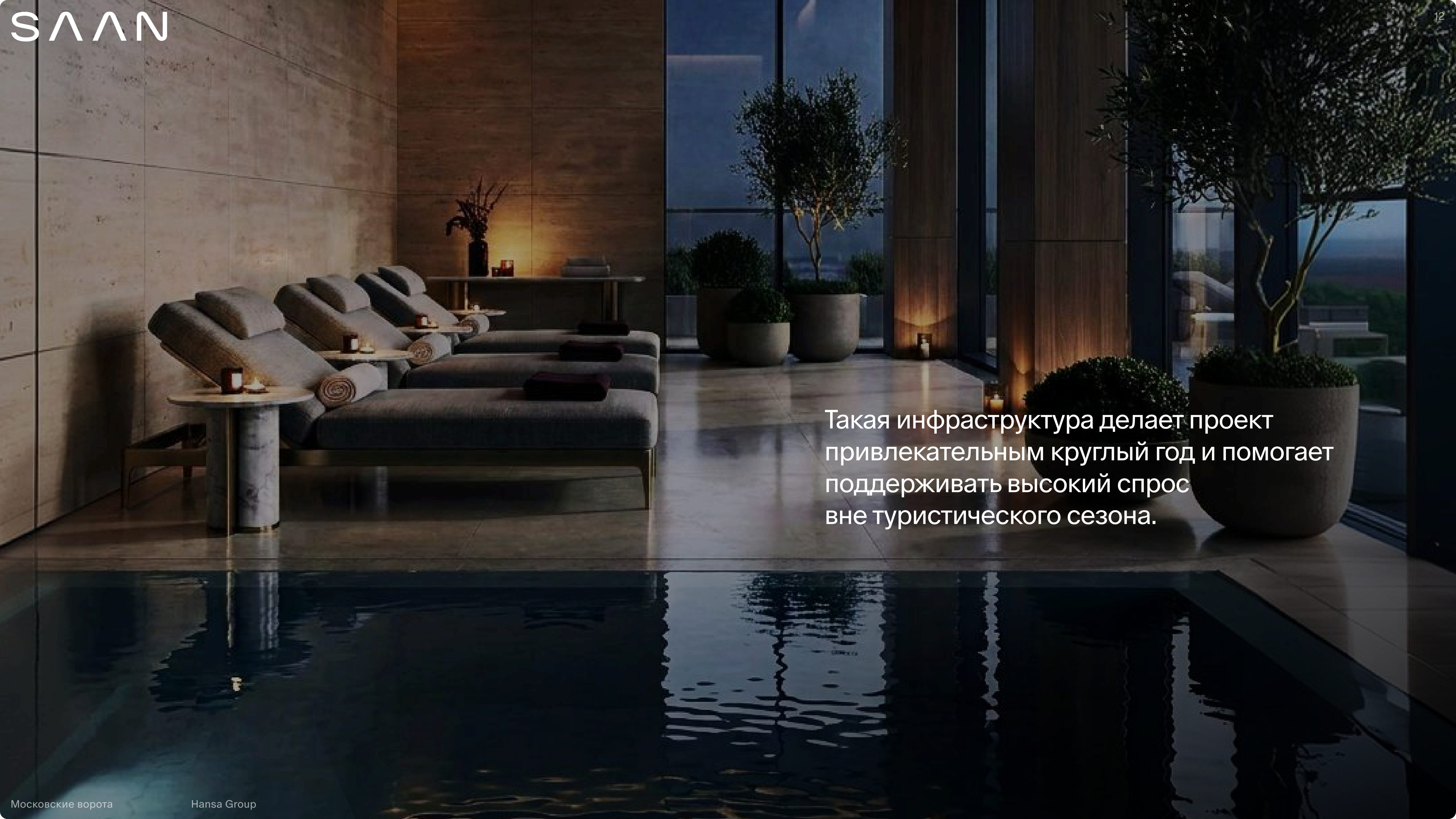
Центральная плаза  
Торговая галерея  
Рестораны  
Кофейни  
Магазины

Рестораны, кофейни, торговая галерея и сервисы создают насыщенную общественную инфраструктуру, повышают комфорт резидентов и делают проект востребованным каждый день.

Общая площадь  
Центральной плазы

950<sup>м2</sup>





Такая инфраструктура делает проект привлекательным круглый год и помогает поддерживать высокий спрос вне туристического сезона.



## Новые и впечатляющие виды на город



Панорамная гостиная с видом на исторический центр доступна только резидентам и становится дополнительной точкой притяжения проекта.



## Детали завершают весь образ места



## Маршруты под сценарии пользования

Продуманная организация потоков, где резиденты, офисные сотрудники и технический персонал не пересекаются и не мешают друг другу: даже в лифтах и зонах ожидания.

## Эстетика пространства

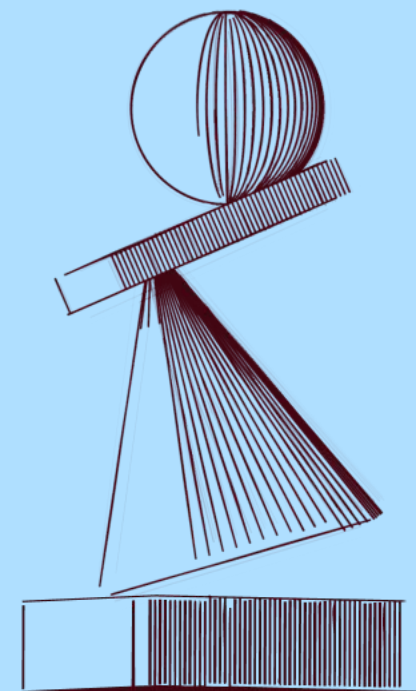
Двухуровневое лобби дают ощущение просторного места, света и воздуха, а дизайнерская мебель и благородные материалы задают настроение.

## Для разных ритмов

Продуманная зона прибытия автомобилей для комфортной высадки пассажиров у входа в лобби: удобный подъезд и широкий козырек от дождя и солнца. Безопасная парковка для велосипедов и самокатов с душевыми раздевалками.



# Портфель предложений



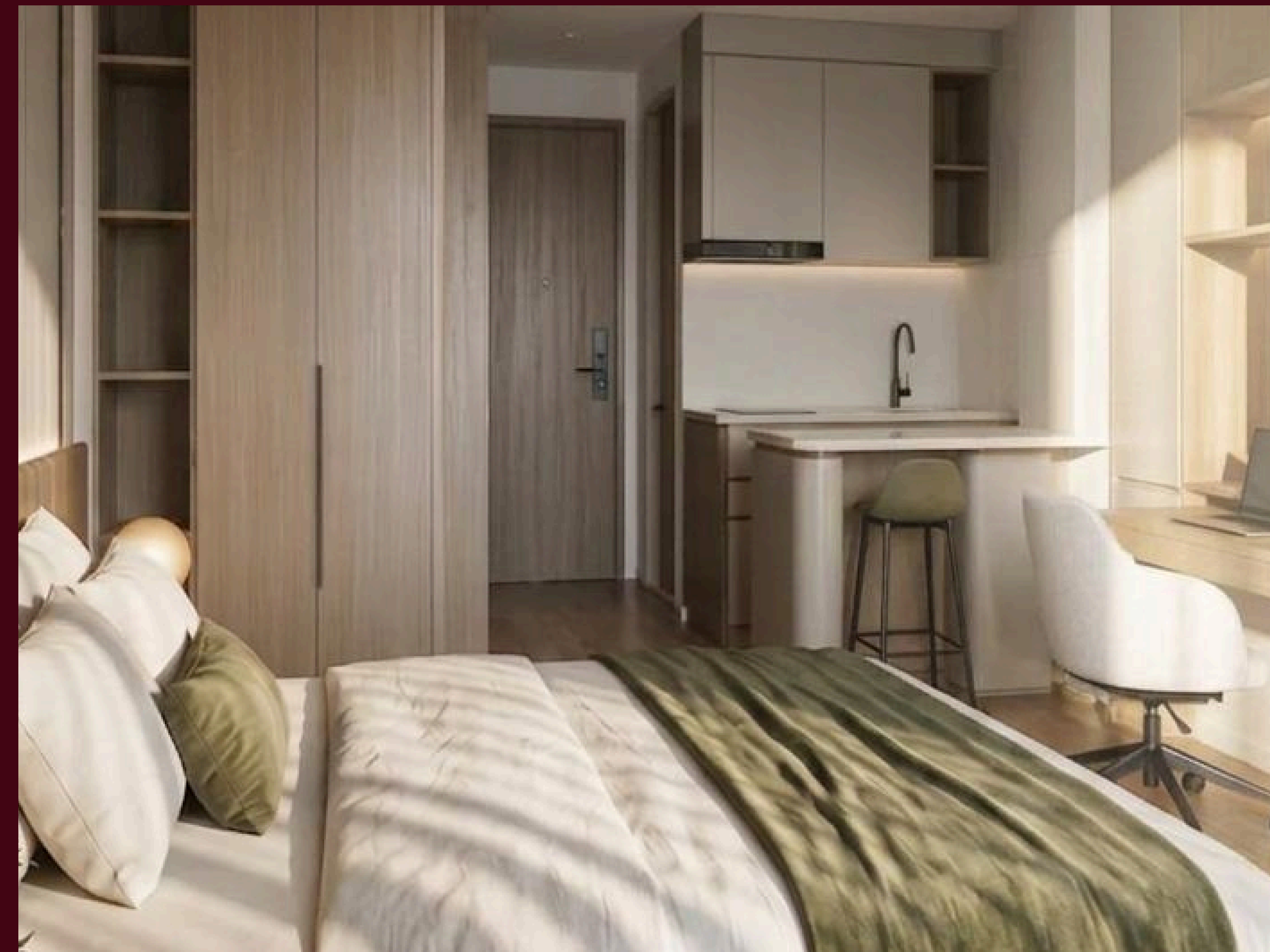
Настоящая ценность —  
гибкость использования



## Широкий диапазон выбора апартаментов

От эргономичных студий до многокомнатных резиденций с террасами и панорамным остеклением.

Используйте недвижимость так, как удобно именно вам: живите сами, сдавайте или передайте управление SAAN, чтобы получать пассивный доход.





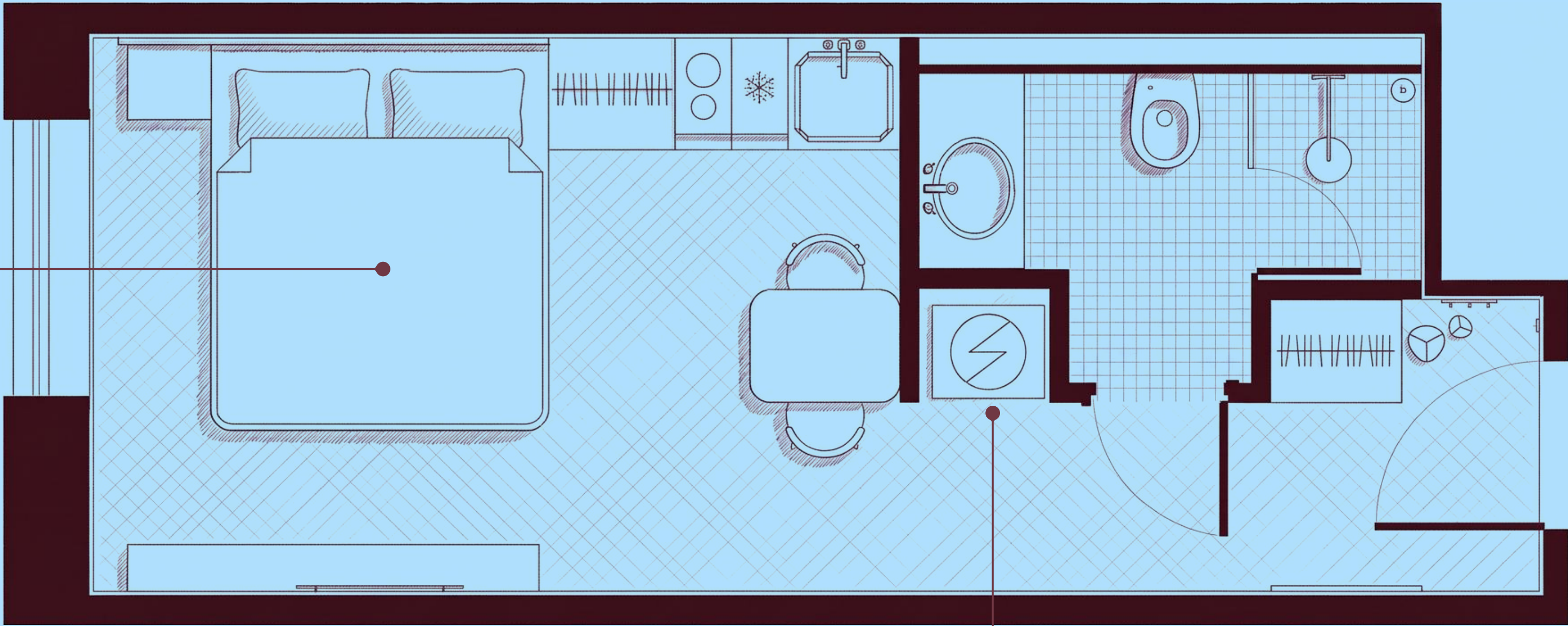
# Рентная доходность\* 9.70% годовых

\*Рассчитана средняя годовая доходность с учетом всего срока реализации

Идеальный формат для входа в проект: компактный метраж с максимальной функциональностью

Студия S1  
Площадь: 21.06 м²

Широкая  
двуспальная  
кровать



Постирочная



# Рентная доходность\* 9.19% годовых

\*Рассчитана средняя годовая доходность с учетом всего срока реализации

Для тех, кто приехал в Петербург по работе и решил остаться на выходные или работает удалённо в путешествии. Рабочее место у окна, выделенная кухня-ниша и дополнительные места для хранения делают студию удобной как для короткого, так и длительного пребывания.

Студия М1  
Площадь: 24.26 м²



Студия М2  
Площадь: 23.80 м²





# Доходная программа

|                                  |                   |                      |
|----------------------------------|-------------------|----------------------|
| Номер /<br>Апартамент            | S                 | M1 / M2              |
| Площадь, м <sup>2</sup>          | 21 м <sup>2</sup> | 24,04 м <sup>2</sup> |
| Стоимость<br>мебели              | 1 155 000 ₹       | 1 320 000 ₹          |
| Средний показатель<br>доходности | 68 000 ₹/мес.     | 73 000 ₹/мес.        |
| Рентная доходность               | 9,70 %            | 9,19 %               |



# Офисы под разные сценарии бизнеса



От компактных офисов для стартапов и небольших команд до целых этажей для корпоративных штаб-квартир.

Компактные лоты можно приобрести для развития собственного бизнеса или сдачи в аренду. Крупные пространства позволяют создать штаб-квартиру по индивидуальному проекту с ультрасовременным дизайном и планировкой под задачи компании.

|         |                 |
|---------|-----------------|
| Площади | ~ 20–50 м²      |
|         | от 50 — 100 м²  |
|         | от 100 — 500 м² |
|         | этаж 1000 м²    |



Всё для эффективной работы и развития бизнеса



- Собственное лобби 105 м2 с отдельными лифтовыми группами.

В лобби предусмотрены стойка ресепшен, лаунж для ожидания, зона обработки корреспонденции, банкоматы и кофе-пойнт.

- Гибкие планировки с возможностью объединения вплоть до нескольких этажей.

- Офисы с чистовой отделкой — для тех, кто хочет быстро заехать или сразу сдавать; с отделкой shell & core — для тех, кто хочет реализовать собственные идеи.

- Мокрая точка в каждом офисе даёт возможность организовать собственную кухню или кофе-пойнт.

- Круглосуточный доступ, охрана и сервис 24/7 позволяют работать в любом графике и обеспечивают безопасность сотрудников и имущества.

- Подземный паркинг с прямым доступом из лифта делает маршрут сотрудников, клиентов и партнёров быстрее и комфортнее.

- Окна высотой 1,85 м и панорамное остекление в пол обеспечивают больше естественного света и создают ощущение простора.

- Центральная система кондиционирования чиллер-фанкойл позволяет настроить комфортный микроклимат.

- Плинтус с интегрированными мультитрековыми розетками упрощает подключение рабочих мест и помогает сохранить интерьер свободным от лишних проводов.

- Конференц-залы, переговорные и событийная терраса с доставкой блюд для мероприятий любого формата без выезда из офиса.

- Летние коворкинги во дворах.



## Дизайн-отель



SAAN задаёт новый формат городских отелей — на стыке продуманного дизайна и лучших мировых практик гостеприимства.

Номера передаются в управление собственной управляющей компании SAAN и работают по модели краткосрочной аренды. Более высокая посуточная ставка по сравнению с долгосрочной арендой позволяет максимизировать доходность актива.



## За каждым устойчивым активом стоит команда

+ 7 812 210-51-07

Офис продаж  
Санкт-Петербург,  
Цветочная 2К



Телеграм  
-канал



Архитекторы, инженеры,  
девелоперы, управля-  
ющая компания,  
отельный оператор –  
люди, которые остаются  
с проектом на годы  
после сделки