FAQ агента: вопросы, возражения, правила

Для агентов и советников по приглашению эмитента. Не реклама, не пересылать в открытые каналы. Версия 04.11.2026. Онлайн-версия: rotors-sovladeltsy.pages.dev/agent/

> Договор инвестирования является высокорискованным и может привести к потере инвестированных денежных средств в полном объёме. Дивиденды — по решению общего собрания акционеров, не гарантированы. Банк России не проверяет инвестиционные предложения. Неквалифицированный инвестор — не более 600 000 ₽ в год на всех платформах. Оператор: hedlainer.ru.

1. Вопросы агентов и клиентов

01 Клиент хочет вложить больше 600 000 ₽. Можно?

Коротко: неквалифицированный инвестор — не больше 600 000 ₽ за календарный год суммарно на всех инвестплатформах (259-ФЗ ст. 7; правила «Хедлайнера» п. 2.8). Лимит не действует для квалифицированных инвесторов и индивидуальных предпринимателей (п. 2.9). При покупке клиент сам подтверждает соблюдение лимита галочкой; превысить его система не даст.

Как стать квалифицированным (физлицо, достаточно одного основания; с 31.08.2026 действует Указание Банка России № 7402-У, заменившее № 7060-У):

1. **Имущество от 24 млн ₽** — деньги на счетах и вкладах, брокерский счёт, ценные бумаги, ОМС; недвижимость не считается. Оценка — не раньше чем за 15 рабочих дней до заявления.
2. **Доход от 12 млн ₽ в год** в среднем за 2 предыдущих календарных года (облагаемый НДФЛ; продажа недвижимости не считается).
3. **Оборот сделок с ценными бумагами от 6 млн ₽** за 4 последних квартала, в среднем от 10 сделок в квартал и не реже раза в месяц.
4. **Опыт работы** на финансовом рынке: от 2 лет у квалифицированного работодателя или от 3 лет у других.
5. **Образование и сертификаты**: профильный диплом («Финансы и кредит», «Финансы»), учёная степень, сертификаты из перечня ЦБ (CFA, FRM, аттестат НАУФОР, сертификат Мосбиржи и др.). Экономическое образование снижает пороги по имуществу и доходу.

Что делать клиенту: 1) подать заявление брокеру, где у него счёт, с документами (выписки, 2-НДФЛ/3-НДФЛ, брокерские отчёты, диплом); 2) получить уведомление о включении в реестр квалифицированных инвесторов; 3) загрузить подтверждение на платформу — порядок подтверждения статуса на платформе уточняется. Второй путь — инвестировать как ИП, если у клиента есть ИП.

Пороги сверены по двум независимым источникам (Финуслуги, 21.09.2026; Банки.ру; x-compliance; ppt.ru о 7402-У). Перед ответом клиенту, у которого всё на грани порога, — сверить с текстом указания 7402-У.

02 Если сбор идёт медленно — можете закрыть раунд раньше и забрать деньги?

Механика платформы: раунд продаётся отдельными инвестиционными предложениями, у каждого свой срок и **минимальная сумма** (у текущего закрытого предложения: срок до 16.11.2026 23:59, минимум 1 млн ₽).

- Пока предложение открыто, деньги инвесторов **заблокированы на номинальном счёте** оператора, а не у АО (правила п. 4.4.6).
- Если к концу срока минимум собран — деньги переводятся АО не позднее 3 рабочих дней (п. 4.4.8), акции зачисляются на лицевые счета у регистратора.
- Если минимум не собран — деньги разблокируются инвесторам не позднее следующего рабочего дня (п. 4.1.8, 4.4.9).
- Досрочно предложение прекращается при наборе **максимальной** суммы (п. 4.3.8). Досрочного закрытия «на минимуме» в правилах нет — АО просто открывает следующее предложение после окончания текущего.
- Инвестор может отказаться от участия в течение 5 рабочих дней после акцепта, но не позже окончания предложения (п. 4.4.7).

Итог для клиента: АО не может «забрать недобранные деньги» — либо минимум предложения собран и сделка состоялась, либо деньги возвращаются инвестору. Размещение всего доп. выпуска — до 31.03.2027. уточняется: порядок отзыва или сокращения открытого предложения

03 Раунд 47,7 млн ₽, собрали 30 млн. Куда идут деньги?

Все деньги раунда — на покупку готовых апартаментов в собственность АО. АО «Роторс» — не оператор стройки и не запускает отель своими силами. Оно покупает у продавца (ООО «БЭСТ» или других собственников апартаментов) апартамент по цене из финансовой модели **с обязательством продавца передать его полностью укомплектованным**: мебель, техника, подготовка к сдаче. АО не несёт расходов на докомплектацию и доводку. Параллельно АО заключает договор аренды с управляющей компанией отеля.

Пример 30 млн ₽: это 750 000 акций (62,9 % раунда 1, 7,5 % стоимости полностью собранного объекта ~400 млн ₽). По средней цене модели это примерно 74 м² из 992,8 м² — около трёх апартаментов КОМФОРТ (~22 м²). Точный перечень апартаментов и цены — в договорах купли-продажи. уточняется: перечень апартаментов раунда 1 и порядок для остатка, не кратного цене апартамента

Пошаговая схема документов — в онлайн-версии, вкладка «Оффер акционеру».

04 Клиент вложил 1 млн ₽ и ждёт дивиденды с 2028. Успеет ли проект, если всего нужно 400+ млн?

Честный ответ: дивиденды не гарантированы. Их объявляет общее собрание акционеров по итогам года, если у АО есть чистая прибыль.

- **1 млн ₽ = 25 000 акций.** Доля клиента в АО = его акции / все размещённые акции общества.
- **~400 млн ₽ — не одномоментный бюджет**, а стоимость выкупа в АО всех 44 апартаментов за 9 раундов. Открытие отеля — **ориентировочно март 2027, при условии что раунд начнёт активно собираться сейчас**: оплата апартаментов продавцу финансирует финальный этап запуска.
- **От сбора зависят срок открытия и масштаб:** когда отель откроется и сколько апартаментов будет в АО, то есть какая доля выручки отеля придёт в общество. Каждый раунд покупает апартаменты по той же цене за акцию, поэтому доход на одну акцию от масштаба зависит слабее, чем кажется; сильнее — постоянные расходы АО (регистратор, бухгалтерия, аудит). расчёт расходов АО при частичном сборе готовится
- **Ориентир по срокам (не обещание):** открытие — март 2027; 2027 — неполный год запуска и набора загрузки, прибыли по модели нет; 2028 — первый полный год работы и первая годовая прибыль по модели (27,5 млн ₽ на весь объект); дивиденд по итогам 2028 может объявить только годовое собрание — **не позднее 30.06.2029**. Если сбор пойдёт медленнее, вехи сдвигаются. Промежуточные дивиденды закон допускает, но в модели их нет.

Не называйте клиенту сумму дивиденда на его пакет и процент «доходности» — это обещание будущего дохода (38-ФЗ ст. 28 ч. 2).

05 Как будем общаться с акционерами и как выйти из акций?

Отчётность. Предлагаем стандарт: ежеквартальный отчёт акционерам (на что потрачены деньги раунда — договоры и регистрация права на каждый апартамент; загрузка и средний тариф отеля; аренда, полученная АО; расходы; остаток на счёте) + годовое собрание + закрытый канал для акционеров. стандарт утверждается

Выход. Акции — ценные бумаги, их можно продать или подарить:

1. Найти покупателя (другой инвестор, действующий акционер). Публично предлагать акции непубличного АО нельзя.
2. Подписать договор купли-продажи акций.
3. Подать регистратору передаточное распоряжение — права переходят с момента записи в реестре.

Отдельно: вторичный рынок платформы для акций — уточняется; преимущественное право акционеров на покупку по уставу — уточняется; выкуп акций самим АО возможен только в случаях и порядке закона об АО (ст. 72, 75–76).
Покупатель и цена не гарантированы — ликвидность низкая, это нужно сказать клиенту до сделки.

06 Какие комиссии и кто их платит?

Сводная таблица — в разделе 5. Кратко: вознаграждение платформы по её тарифу платит АО как эмитент (ориентир около 2 %, уточняется по тарифу); вознаграждение агентам — по агентскому договору с эмитентом; НДФЛ с дивидендов (13 %, 15 % с части свыше 2,4 млн ₽ в год) удерживает АО как налоговый агент. Инвестор платит банку за перевод, если банк берёт комиссию, и регистратору — за операции при продаже акций по тарифу регистратора.

07 Что именно покупает клиент?

Обыкновенные акции АО «Роторс» (ИНН 1684031101) дополнительного выпуска, зарегистрированного Банком России 30.09.2026, рег. № 26-2125. Акционер владеет долей общества, общество — апартаментами. Голос на собрании, право на дивиденды, если их объявят, и на часть имущества при ликвидации.

08 Почему цена 40 ₽ за акцию?

Основа цены — независимая оценка RAE, отчёт № 26.07-072 от 14.08.2026. Отчёт — в документах на платформе.

09 Как клиенту подтвердить, что акции его?

Акции учитываются на лицевом счёте в реестре у регистратора (АО «ВТБ Регистратор» уточняется). Клиент вправе запросить выписку из реестра. До зачисления у регистратора — отражение на виртуальном счёте платформы.

10 Где деньги, пока раунд не закрыт?

На номинальном счёте оператора платформы, заблокированы под конкретное предложение. АО получает их только после успешного окончания предложения.

11 Можно передумать после оплаты?

Да, в течение 5 рабочих дней после принятия предложения, но не позже дня его окончания (правила «Хедлайнера» п. 4.4.7). Деньги возвращаются на виртуальный счёт.

12 Кто управляет отелем?

Управляющая компания отеля ещё не выбрана. Управляющая отелем в команде проекта — Евгения Волкова. Не называйте клиенту УК до официального решения.

13 Как платятся налоги?

С дивидендов АО удерживает НДФЛ (13 %, с части свыше 2,4 млн ₽ в год — 15 %); декларацию подавать не нужно. С продажи акций НДФЛ считает и платит сам инвестор. Льгота за 3 года владения может не применяться — у АО основной актив недвижимость. **уточняется у налогового консультанта**

14 Можно посмотреть объект?

Да, экскурсии по отелю — по предварительной записи. Это лучший аргумент: реальное здание, реальные номера на стадии отделки.

15 Будут ли ещё раунды и «размоют» ли клиента?

Да, всего по плану 9 раундов. Доля клиента в процентах уменьшится, но за каждые новые деньги АО покупает новые апартаменты по той же цене за акцию — в рублёвом выражении доля клиента в имуществе не размывается, пока цена новых акций не ниже цены входа. **цена следующих раундов уточняется**

16 Может ли вложиться компания или ИП?

ИП — да, без лимита 600 000 ₽ (правила п. 2.9). Юрлица — по правилам платформы. **порядок для юрлиц уточняется**

17 А номера-«миры» и ЛЮКС?

Основа модели — номера КОМФОРТ (~22 м², тариф 6 750 ₽/сутки) и ЛЮКС (~38 м², ~11 600 ₽, ещё в отделке). Тематические номера — дополнительная концепция на будущее, в расчёт не закладывайте.

2. Как говорить с клиентом — по типу проводника

Независимый финсоветник

Клиент: Клиент с капиталом ищет, куда положить деньги кроме вклада.

Подача: «ещё один класс активов в портфель — доля в обществе, которое владеет арендным бизнесом и объектом под ним». Показать data room и риски первыми, модель — вторым.

Ограничение: Если советник в реестре ЦБ — может дать рекомендацию по своим правилам и профилю клиента; если нет — только информация.

Брокер, менеджер состоятельных клиентов (ФИНАМ, АЛОР, БКС, ВТБ Инвестиции)

Клиент: Клиент уже покупает акции и понимает, что такое эмитент и реестр.

Подача: «расширить портфель внебиржевыми акциями АО с арендным бизнесом и объектом под ним». Без сравнения доходности с биржей и фондами. Упор — на низкую ликвидность и горизонт от 3 лет.

Ограничение: Работает в рамках правил своего работодателя: согласовать с комплаенсом брокера, можно ли вообще предлагать внебиржевой инструмент и получать вознаграждение.

Менеджер private banking

Клиент: Клиент с крупным капиталом, часто квалифицированный инвестор — лимит 600 000 ₽ не мешает.

Подача: диверсификация в реальный актив с документами: ЕГРН, оценка, зарегистрированный выпуск. Предложить экскурсию лично клиенту.

Ограничение: Только с разрешения банка-работодателя; продукт банка не подменять, о собственной позиции клиента — не говорить от имени банка.

Бизнес-консультант, трекер

Клиент: Ведёт собственника бизнеса, у которого свободная прибыль и нет времени на управление недвижимостью.

Подача: «часть прибыли бизнеса — в арендный бизнес, которым управляет команда, а не вы». Рассказать механику сделки (онлайн-версия, «Оффер акционеру»). Если у клиента ИП — лимита нет.

Ограничение: Не давать советов «вывести деньги из бизнеса»; решение и налоги — с бухгалтером клиента.

Налоговый консультант

Клиент: Клиент думает о налогах: дивиденды, продажа, ИП.

Подача: факты — НДФЛ с дивидендов удерживает АО (13 % / 15 %), продажа акций — декларирует сам инвестор, льгота за 3 года может не применяться.

Ограничение: Не обещать налоговую выгоду. Вопрос ЛДВ — подтвердить письменно до ответа клиенту.

Юрист частных клиентов

Клиент: Клиенту важны права и защищённость конструкции.

Подача: устав, решение о выпуске, уведомление о регистрации № 26-2125, реестр у регистратора, проект ДКП с условием комплектации, раскрытие о БЭСТ. Отправлять в data room.

Ограничение: Честно назвать, что ещё готовится (data room в онлайн-версии). Не называть акции «защищёнными».

Риелтор, агент коммерческой недвижимости

Клиент: Клиент хотел квартиру под сдачу или ГАБ, но бюджета или времени не хватает.

Подача: «участие в арендном бизнесе через акции: вход от 100 000 ₽, без жильцов и ремонта, но и без прямого контроля». Таблица «квартира / ГАБ / акции». Экскурсия по отелю.

Ограничение: Не писать владельцам апартаментов Роторса. Не говорить, что акции продаются «как квартира».

Ипотечный брокер

Клиент: Клиент с первоначальным взносом сомневается, брать ли ипотеку под сдачу.

Подача: «вариант без кредита: доля в арендном бизнесе от 100 000 ₽». Без сравнения со ставкой ипотеки и без «выгоднее, чем».

Ограничение: Не предлагать брать кредит на покупку акций.

Страховой агент (НСЖ / ИСЖ)

Клиент: Клиент привык к долгим договорам и ценит понятный горизонт.

Подача: горизонт годы, выплат может не быть, ликвидность низкая — это не замена страхованию. Только как дополнение к портфелю.

Ограничение: Не связывать со страховым продуктом и не продавать «в пакете». Не называть гарантированным.

3. Скрипт возражений

КЛИЕНТ ГОВОРИТ	АГЕНТ ОТВЕЧАЕТ
«Это очередная пирамида»	Пирамида платит старым из денег новых. Здесь деньги идут на покупку конкретных апартаментов в собственность АО, право регистрируется в ЕГРН, акции — в реестре у лицензированного регистратора, выпуск зарегистрирован Банком России. Все документы можно открыть до решения.
«Кто гарантирует доход?»	Никто — и это правильный ответ. Дивиденды решает собрание акционеров. Я могу показать модель общества и риски, а решение — за вами. Суммы, которые не жалко потерять.
«Проще купить квартиру и сдавать»	Можно, если есть 5–8 млн ₽ и время на жильцов, ремонт и налоги. Здесь вход от 100 000 ₽, отелем занимается управляющая команда, а вы можете разложить сумму по нескольким объектам. Минус — меньше контроля и низкая ликвидность акций.
«У продавца долги, я читал»	Да, это раскрыто на платформе — мы не прячем. Поэтому АО покупает апартамент целиком готовым, а не финансирует стройку. Порядок оплаты и передачи — в договоре купли-продажи, его можно запросить.

КЛИЕНТ ГОВОРИТ	АГЕНТ ОТВЕЧАЕТ
«Дивиденды только с 2029 — долго»	Это честный срок: 2027 — год запуска, первая годовая прибыль по модели — 2028, собрание по её итогам — весной 2029. Это вложение на годы, а не на месяцы. Если деньги нужны через год — лучше не входить.
«Как я потом выйду?»	Продать акции другому инвестору с переходом права у регистратора. Биржи нет, поэтому срок и цена продажи не гарантированы. Если ликвидность для вас критична — это не ваш инструмент.
«Отель ещё не работает»	Открытие — ориентировочно март 2027, срок зависит от темпа сбора раунда. Номера уже в чистовой отделке — можно приехать и посмотреть. АО платит продавцу за апартамент, переданный готовым к сдаче.
«Почему этого нет на бирже?»	Это непубличное АО: акции размещаются только закрытой подпиской через инвестплатформу. Отсюда и ограничения: нет биржевой ликвидности, есть лимит для неквалифицированных инвесторов. Это другой класс актива — не замена биржевым акциям, а дополнение.
«Мой брокер / банк такого не предлагает»	И не обязан: это внебиржевой инструмент. Если вы работаете с менеджером брокера, решение он принимает по правилам своей компании. Документы выпуска можно изучить самостоятельно на платформе.
«Я уже потратил лимит 600 000 ₽»	Тогда в этом году — только как квалифицированный инвестор или через ИП. Расскажу, как получить статус (вопрос 01). Лимит обнуляется 1 января.

4. Что можно и нельзя

Можно

- ✓ Передавать материалы лично своему клиенту, которого вы знаете
- ✓ Говорить факты: объект, площадь, выпуск, цена акции, оценка, сроки, документы
- ✓ Показывать модель общества с пометкой «прогноз, не гарантия»
- ✓ Называть риски: загрузка, контрагент, ликвидность, полная потеря вложений
- ✓ Говорить: «дивиденды — по решению общего собрания, не гарантированы»
- ✓ Приглашать на экскурсию по объекту
- ✓ Направлять на платформу «Хедлайнер» для регистрации
- ✓ Получать вознаграждение по подписанному агентскому договору с эмитентом

Нельзя

- ✗ Публиковать предложение в соцсетях, каналах, чатах, на сайтах, в рассылках (38-ФЗ ст. 28 ч. 5.3)
- ✗ Обещать доход, называть «доходность X %», «гарантированно», «пассивный доход»
- ✗ Считать клиенту сумму дивидендов на его пакет
- ✗ Говорить «под надзором ЦБ», «защита инвестора», «продадите онлайн за день»
- ✗ Принимать деньги клиента на свою карту или счёт — только через номинальный счёт платформы
- ✗ Давать индивидуальную инвестрекомендацию без статуса инвестсоветника (39-ФЗ ст. 6.1)
- ✗ Помогать клиенту обойти лимит 600 000 ₽ (на родственников, «через знакомых»)
- ✗ Писать владельцам апартаментов Роторса и называть УК до официального решения
- ✗ Брать вознаграждение без подписанного агентского договора или с клиента

НЕ ГОВОРИТЕ	ГОВОРИТЕ
«Доходность 36 % годовых»	«Есть модель общества по выручке и прибыли до 2036 года. Это прогноз, не обещание. Решение о дивидендах принимает собрание»
«Ваши деньги защищены ЦБ»	«Платформа включена в реестр операторов Банка России, деньги идут через номинальный счёт. Банк России не проверяет само предложение»
«Продадите долю онлайн в любой момент»	«Акции можно продать другому инвестору с переходом у регистратора. Покупатель и цена не гарантированы»
«Станьте совладельцем отеля от 100 000 ₽!»	«Минимальная сумма участия — 100 000 ₽, это 2 500 акций АО»

5. Комиссии и кто платит

СТАТЬЯ	КТО ПЛАТИТ	РАЗМЕР	СТАТУС
Вознаграждение платформы «Хедлайнер»	АО «Роторс» (эмитент)	По тарифу платформы (Приложение 5 к правилам). Ориентир ~2 % — уточняется по тарифу.	уточняется
Вознаграждение агенту	АО «Роторс» (эмитент) по агентскому договору	3 % / 4 % / 5 % от суммы, привлечённой агентом за раунд; условия согласуются индивидуально	утверждает эмитент
Регистратор: ведение реестра, зачисление акций	АО «Роторс»	По договору с регистратором	уточняется
Регистратор: операции при продаже акций, выписки	Акционер, подающий распоряжение	По тарифу регистратора	уточняется
Пополнение счёта на платформе	Инвестор	Комиссия его банка за перевод, если есть	банк
Участие в предложении для инвестора	Инвестор	Платит только цену акций: 40 ₽ × количество	уточняется
НДФЛ с дивидендов	Инвестор, удерживает АО	13 %; 15 % с части свыше 2,4 млн ₽ в год	📊 НК РФ