ROTORS · AO

Превращаем отдельное здание в Казани в **апарт-отель с арендным потоком** и делим его на акции, доступные частному инвестору.

РАУНД 1 · ЗАКРЫТОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Апарт-отель RoToRs: раунд 1 АО «Роторс»

Материал для приглашённых инвесторов и аналитиков. Не реклама и не оферта. 03.11.2026



RoToRs — апарт-отель на 44 номера на ул. Роторной, 1Н, Казань

Отдельное здание

Три этажа, реконструкция 2024 года, земельный участок 1 125 м² в собственности, ВРИ «гостиница».

Покупаем м² → зарабатываем на ночах

Апартаменты консолидируются в АО «Роторс», доход — от проживания гостей посуточно и на длительный срок.

Акции вместо метров

Здание делится на акции по 40 ₽. Реестр ведёт ВТБ Регистратор, сделка — через инвестплатформу «Хедлайнер».





Драйверы спроса на проживание в Казани

4,5 млн

туристов принял Татарстан в 2025 году; за 10 лет (2014–2024) турпоток вырос на 72 %.

~8,2 тыс.

номеров во всех средствах размещения Казани — на город-миллионник с растущим турпотоком.

сутки → месяцы

Номер с кухней и стиральной машиной подходит и туристу на выходные, и командировочному на несколько месяцев.



Источники: «Бизнес Online», 28.05.2026 (турпоток и номерной фонд).

Продукт: апартамент как квартира, сервис как в отеле

~22 м²
КОМФОРТ · тариф 6 750 ₽ в сутки

~38 м²
ЛЮКС · ~11 600 ₽ в сутки (в отделке)

44
апартамента, 992,8 м² по ЕГРН







В номере: кухня со встроенным холодильником и варочной панелью, стол на 4, рабочее место, кровать бокс-спринг, шкаф, душ и стиральная машина.

Модель: арендный поток → капитал

01

Объект

Отдельное здание, право собственности, техническое состояние, экономика отеля.

02

Поток

Реконструкция под 44 апартамента и запуск продаж ночей через каналы бронирования.

03

АО

АО «Роторс» — отдельная компания только под этот объект, независимая оценка RAE.

04

Раунды

9 раундов собирают в АО все 44 апартамента. Раунд 1 — 11,93 % собранного объекта.

Роторс — первый объект холдинга МИР, проходящий этот путь через инвестиционную платформу. Механика переносится на следующие здания конвейера.

Дорожная карта

2024
Реконструкция здания под апарт-отель

09.2026
Оценка RAE, решение о выпуске, регистрация доп. выпуска 30.09

11.2026
Старт раунда 1 на платформе · предложение до 16.11

03.2027
Открытие — ориентир при активном сборе раунда; загрузка 45–55 %

31.03.27
Окончание размещения текущего доп. выпуска

2028
Первый полный год работы, загрузка 60–65 %, допуслуги

2029
Собрание по итогам 2028 решает о дивидендах; загрузка ~70 %

Даты с 2027 года — ориентир: срок открытия зависит от темпа сбора раунда. Планы — по финмодели и плану развития в карточке проекта; не гарантия.

Объект в цифрах

44
апартамента

992,8
м² полезной площади

1 125
м² участок в собственности

370
кВт подключённой мощности

Постоянные доходы

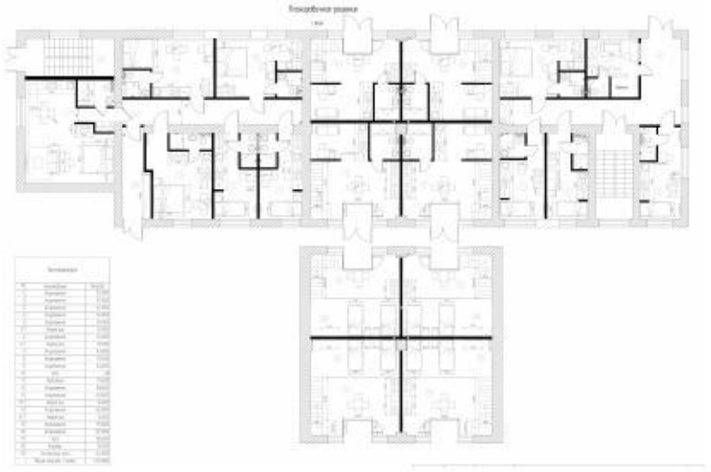
1. Посуточное проживание · 2. Длительное проживание (недели и месяцы) · 3. Корпоративные размещения

Дополнительные (с 2028)

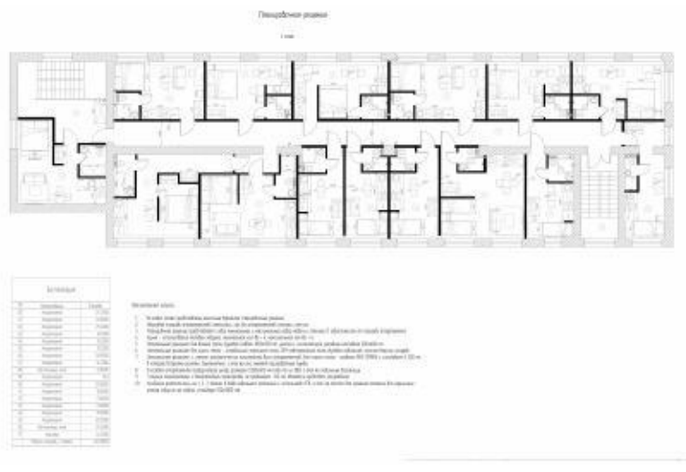
Трансфер · доставка · аренда приставок и техники · другие допуслуги по плану развития

Площадь апартаментов: 992,8 м² по выписке ЕГРН.

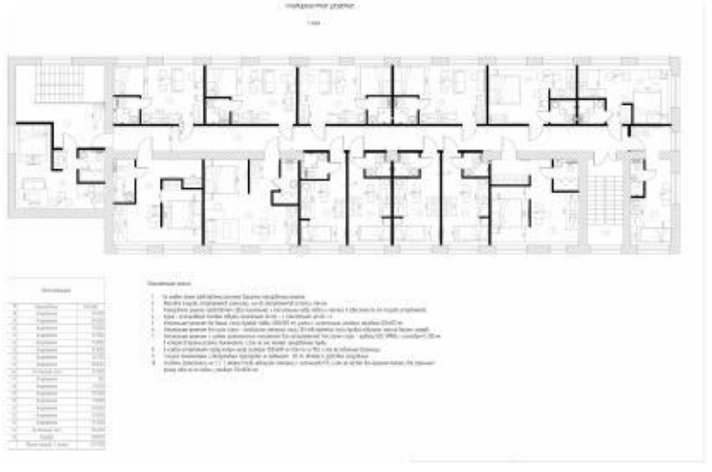
Планировки по этажам



1 этаж



2 этаж



3 этаж

Концептуальное планировочное решение («Сервис Стиль»). Технический план и выписки ЕГРН — по запросу.

Ход отделки · ноябрь 2026

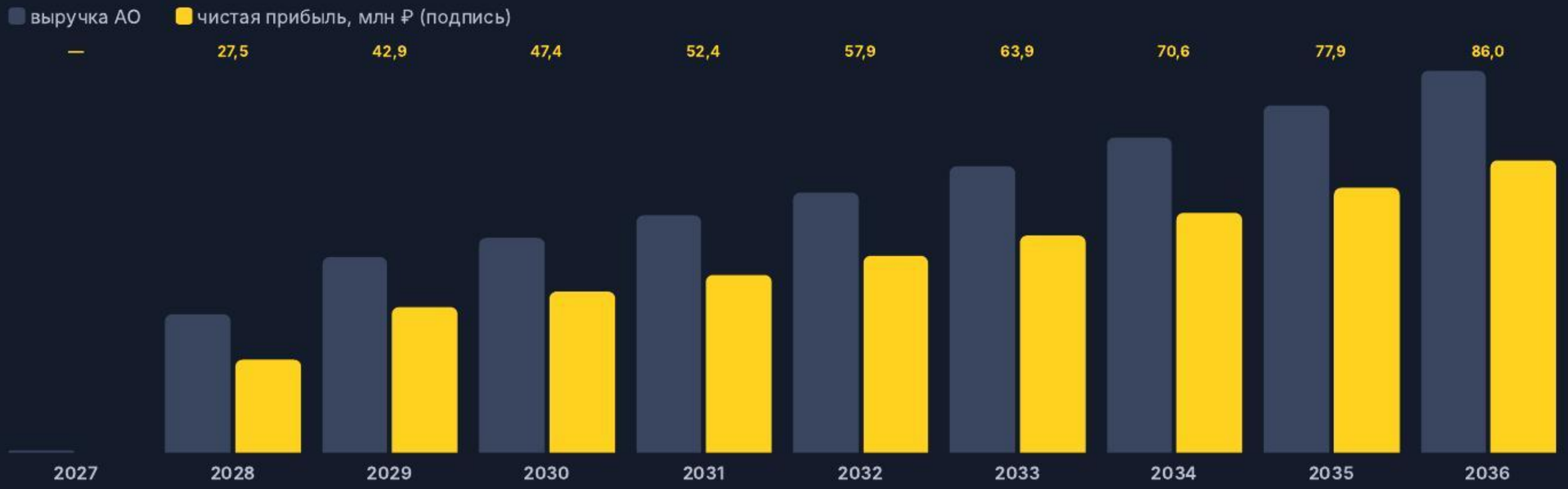







Реальные фото апартаментов на этапе чистовой отделки, до монтажа мебели.

Финансовый план до 2036 года



Прогноз финансовой модели в карточке проекта на платформе «Хедлайнер». 2027 — год запуска (открытие — ориентир март 2027). Не гарантия.

Почему акции, а не метры

	Квартира под сдачу	Здание целиком	Акции RoToRs
Порог входа	от 5–8 млн ₽	от 30–50 млн ₽	**от 100 000 ₽**
Кто ищет гостей	вы	вы или управляющий	управляющая компания
Ремонт, налоги, коммуналка	платите вы	платите вы	платит АО из выручки
Права	выписка ЕГРН	выписка ЕГРН	запись в реестре ВТБ Регистратора
Выход	продажа месяцами	покупатель на весь объект	продажа акций по правилам платформы, спрос не гарантирован
Диверсификация	сложно	почти нет	по 100 000 ₽ в разные объекты

Пороги входа для квартиры и здания — ориентир по рынку Казани для сравнения.

Инвестиционное предложение АО «Роторс»

Объём раунда 1

47,7 млн ₽

Доля раунда в собранном объекте

11,93 %

Цена акции

40 ₽

Минимальный вход

100 000 ₽

Дивиденды

По решению общего собрания акционеров из чистой прибыли общества. Не гарантированы. Модель общества — в инвестпредложении на платформе.

Срок

Закрытое предложение по промокоду до 16.11.2026 23:59; минимальная сумма сбора — 1 млн ₽. Далее — следующие предложения.

Основа цены

Независимая оценка RAE № 26.07-072 от 14.08.2026. Доп. выпуск 1 192 659 акций, регистрация 30.09.2026 № 26-2125.

Освоение инвестиций

Консолидация апартаментов в АО

Средства раундов направляются на приобретение апартаментов в собственность АО «Роторс». Девять раундов (~400 млн ₽ по цене 40 ₽ за акцию) собирают в обществе все 44 апартамента.

Раунд 1 = 11,93 % объекта

47,7 млн ₽ из ~400 млн ₽ стоимости полностью собранного объекта.

Детализация

Распределение по статьям — в финансовой модели и инвестпредложении на платформе.



Защита и риски

АО и реестр

АО «Роторс», ИНН 1684031101. Реестр — АО «ВТБ Регистратор».

Расчёты

Деньги проходят через номинальный счёт оператора платформы «Хедлайнер» из реестра Банка России. Банк России не проверяет инвестпредложения.

Документы

Устав, лист записи, уведомление о регистрации, условия размещения, отчёт об оценке, обоснование для инвесткомитета — на платформе.

Загрузка

По модели 45–55 % в первый год, ~70 % к третьему. Ниже загрузка — ниже прибыль.

Связанные лица

Раскрыто на платформе: у основателя и ООО «БЭСТ» есть затруднения с текущими обязательствами; по данным компании имущество «БЭСТ» в 1,3 раза больше обязательств.

Ликвидность и общий риск

Покупатель и цена при продаже акций не гарантированы. Инвестиции высокорискованные, возможна потеря вложений.

Команда проекта

ИК **Искандер Калимуллин**
основатель

Е **Евгения**
заместитель руководителя

ЕВ **Евгения Волкова**
управляющая отелем

Т **Тимур**
дополнительная концепция номеров

Р **Рамис**
брокер коммерческой недвижимости, работа с инвесторами

А **Анастасия**
инвестиции и PR

Порядок участия в раунде 1

01 · Регистрация

app.hedlainer.ru — по номеру телефона, проверка личности.

02 · Промокод

Выдаём лично после разговора: Telegram @AiroStan.

03 · Решение

Изучите инвестпредложение и документы в личном кабинете, сумма — от 100 000 ₽.

Комната совладельца: rotors-sovladeltsy.pages.dev · экскурсия по отелю — по записи

Материал направляется лично и не является рекламой, публичной офертой или индивидуальной инвестиционной рекомендацией; пересылка и публикация не допускаются. Привлечение инвестиций — только закрытой подпиской через инвестиционную платформу «Хедлайнер». Договор инвестирования является высокорискованным и может привести к потере инвестированных денежных средств в полном объёме. Доходность не гарантирована. Неквалифицированный инвестор — не более 600 000 ₽ в год на всех платформах. Данные: карточка проекта и документы АО «Роторс», 03.11.2026.