

## NYILVÁNOS AJÁNLATTÉTEL

### A DETERMIN-PLUSZ Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

(1034 Budapest, Seregély u. 9.) mint kibocsátó, valamint a forgalmazóként eljáró EQUILOR Befektetési Zrt. (amelynek székhelye: 1037 Budapest, Montevideo u. 2/C. III. emelet) tájékoztatja az érdeklődőket, hogy a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete 2008. március 28-án kelt E-III/10.349-1/2008. számú határozata alapján a kibocsátó Determin '31 kötvényt (a továbbiakban: Kötvényt) bocsát ki nyilvánosan. A kibocsátandó kötvény minimális darabszáma 1.000, maximális darabszáma 45.000 darab, egyenként 100.000 Ft névértékű, névre szóló, változó kamatozású kötvény. A kibocsátás minimális össznévértéke 100.000.000 Ft, maximális össznévértéke 4.500.000.000 Ft.

A kibocsátó esedékességkor kifizeti a kötvények után járó időarányos kamatot, és egyidejűleg tőketörlesztést is teljesít.

**Forgalomba hozatali (kibocsátási) árfolyam:** a névérték 100%-a.

**A kötvényvásárlók köre:** A kötvény vásárlására bármely devizabelföldi természetes és jogi személy, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság korlátozás nélkül jogosult.

**A jegyzési időszak:** első napja: 2008. március 31., utolsó napja 2008. április 11. A jegyzés az alábbi feltételekkel azonnal lezárható.

- a jegyzési időszakból legalább 3 (három) banki nap eltelt
- a jegyzés korábbi lezárásáról a lezárás előtt Kibocsátó hirdetményben tájékoztatja a befektetőket
- a minimális volumen lejegyzésre került

**Allokáció:** a jegyzések időrend szerint kerülnek elfogadásra. Időrend szerint minden jegyző megkapja a teljes mennyiséget mindaddig, amíg a jegyzések összege kisebb, mint 4.500.000.000,- Ft. Annak a jegyzőnek a jegyzése, akinek a jegyzésével az összes lejegyzett mennyiség meghaladja a 4.500.000.000,- Ft-ot, csak részben kerül elfogadásra úgy, hogy az ily módon lejegyzett összmenyiség 4.500.000.000,- Ft legyen. Az ezután jegyzők jegyzése nem kerül elfogadásra.

**Kötvényjegyzés és a fizetés módjai:** A kötvények értékesítése készpénz ellenében, átutalással illetve a Kibocsátó által elismert követelés beszámításával történik. A magán- és jogi személyek, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező társaságok kötvényjegyzése a jegyzési ív aláírásával és a jegyzett összeg egyidejű, készpénz formájában való befizetésével, vagy a kijelölt bankszámlára való készpénzbefizetést igazoló CIB Bank Zrt. bizonylatának bemutatásával, vagy a beszámításra vonatkozó nyilatkozat megtételével és a különbözet egyidejű, készpénz formájában való befizetésével történik.

Átutalással történő vásárlás esetén a fizetést a Kibocsátó letéti számlájára kell teljesíteni. Számlaszám: CIB Bank Zrt., 10700024-04368902-51900001. Átutalással történő jegyzés esetén a jegyzéskor a jegyzési helyen át kell adni az átutalást tanúsító bizonylat másolatát.

A hitelintézetek jegyzése a jegyzési ív aláírásával történik, s a jegyzett összeget két banki napon belül történő jóváírással utalják át a Kibocsátó kijelölt letéti számlájára. Számlaszám: CIB Bank Zrt., 10700024-04368902-51900001.

**A kötvények futamideje:** 24 év. A lejárat napja egységesen 2031. december 31.

**A kötvények kamatozása:** a kötvények változó kamatozásúak, éves tőkésítéssel oly módon, hogy 2008. december 31-től kezdődően minden év december 31-én kerül sor a kamatok tőkésítésére, így a Kibocsátó lejárat előtt kamatot nem fizet. Az induló kamatláb évi 1% azaz egy százalék. A kamatláb megváltoztatására a Társaság taggyűlése jogosult. A kamatváltoztatásokat a Társaság a kötvény nyilvános ajánlattételével megegyező módon, az új kamat életbe lépését megelőzően legalább 15 nappal hirdetményben teszi közzé. Az új kamatláb a hirdetményben megjelölt időponttól érvényes, és az összes, vissza nem váltott de lejegyztett kötvényre vonatkozik a megjelölt időponttól. A hirdetmény megjelenésétől az új kamat életbe lépésének napjáig a kötvények tulajdonosai írásban kérhetik kötvényeik visszaváltását a Kibocsátótól. Kibocsátó az így visszaváltani kívánt kötvényeket az új kamat hatályba lépését követő 30. és 45. nap közötti időszakban – még a régi kamatkondícióknak megfelelően – névérték és felhalmozott kamat értéken visszavásárolja. A kifizetés a Kibocsátó pénztárában (1034 Budapest, Seregély u. 9.) készpénzben, vagy a kötvénytulajdonos által megjelölt bankszámlára való átutalással történik.

**Beválthatósági garancia:** a Kibocsátó 2009. január 01-jétől kezdődően a kötvényeket a befektetőktől 30 napos határidővel visszavásárolja, ha a kötvénytulajdonos eladási szándékát a Kibocsátó székhelyén írásban bejelenti. A kifizetés a Kibocsátó pénztárában (1034 Budapest, Seregély u. 9.) készpénzben, vagy a kötvénytulajdonos által megjelölt bankszámlára való átutalással történik.

A beválthatósági garancia miatti visszavásárlás a tőkének a visszavásárlás időpontjáig számított felhalmozott kamatokkal növelt értékén történik. A lejáratkori visszaváltás a tőkének a lejárat időpontjáig számított felhalmozott kamatokkal növelt értékén történik.

**Tőzsdei bevezetés:** a Kibocsátó nem tervezi a kötvények tőzsdei bevezetését.

**A tájékoztató közzététele és beszerezhetősége:** a nyilvános kötvénykibocsátásról szóló tájékoztatót a Kibocsátó 2008 március 31-től nyomtatott formában közzéteszi a forgalmazás/jegyzés helyén (ld. lentebb), valamint a Kibocsátó székhelyén (1034 Budapest, Seregély u. 9.). A tájékoztató nyomtatott vagy elektronikus formában díjmentesen beszerezhető a Kibocsátó székhelyén, munkanapokon 10 és 14 óra között.

**Jegyzési hely:**

EQUILOR Befektetési Zrt.  
1037 Budapest, Montevideo u. 2/C. III. emelet  
Telefon: (06 1) 430-3980

Pénztári órák: H-CS: 9-16.30, P: 9-14.00.

Az értékesítéssel párhuzamosan a kötvénytulajdonosok részére az értékesítési helyen – az azzal még nem rendelkező személyek részére – értékpapírszámlát nyitnak. Ezen az értékpapírszámlán kerül elhelyezésre a megvásárolt kötvény mennyisége, ahonnan az

szabadon átranzferálható. Az értékpapírszámla nyitásának és vezetésének költségei a kötvény megvásárlóját terhelik.

A kötvény tulajdonosának a kibocsátásról szóló Tájékoztató esetleges pontatlan vagy félrevezető tartalmával illetve az információ esetleges elhallgatásával okozott kár megtérítéséért a Kibocsátó és a Forgalmazó az alábbiak szerint felel: 1. a tájékoztatóban és hirdetményben foglalt valamennyi adat, tény, információ valóságtartalmáért illetve pontosságáért, továbbá az információ esetleges hiányáért a Kibocsátó felel, 2. a tájékoztató és a hirdetmény jogszabályban előírt formai kellékeinek feltüntetéséért a Forgalmazó felel.

## **FONTOS FIGYELMEZTETÉS**

### ***Kockázati tényezők***

#### **Ágazati szintű kockázati tényezők**

**A piac szereplőinek száma még az elmúlt évek folyamán is növekedett, a fizetőképes vevői kör pedig inkább csökkent, a konkurenciaharc erősödött. Egyes versenytársak veszteségek árán is hajlandóak nagyobb piachoz jutni, ami az árak indokolatlan mértékű letörését eredményezheti.**

#### **A Társaságra jellemző kockázati tényezők**

**Kétes kintlevőségek. Ezeknek az elkerülése céljából a Társaság legalább nagy vonalakban elemzi a leendő ügyfelek likviditását, hitelképességét és fizetőkészségét, és ezek fenntartását egyéb biztosítékok által garantált szerződések rendszere révén igyekszik biztosítani.**

**A Társaság általában nagyszámú ügyfelet tudhat magáénak, emiatt kicsi a valószínűsége, hogy az esedékes díjak nemfizetése miatt egyszerre kell felmondani a szerződéseket. A meghiúsult ügyleteket általában nem teljes veszteségként kell elszámolni, hiszen a birtokba vett ingatlanokat a Társaság értékesíti.**

**Az egyéb ügyletekhez képest további biztonságot jelent, hogy egy ingatlant nem lehet ellopni, kisebb valószínűséggel éri „baleset” (elemi kár), illetve az ingatlanoknak a nominális értéke általában növekszik, ellentétben például a gépjárművek nagy többségével.**

**További kockázati tényező, hogy a Társaság által kibocsátandó kötvények össznévértéke 4.500.000.000,- Ft, míg a Társaság saját tőkéje ennél az összegnél egy nagyságrenddel kevesebb. Felhívjuk a figyelmet, hogy a Determin '31 kötvény forgalomba hozatala a befektetők szempontjából a szokásostól eltérő kockázatú, mivel a forgalomba hozatal következtében a kibocsátó Determin-Plusz Kft. hiteltartozásainak összege jelentősen meghaladja saját tőkéjének összegét!**

**A kötvény kamatai változtatásának joga és az azt követő visszavásárlási kötelezettség további kockázati tényezőt jelent, amely a hosszú futamidőből eredő kockázat csökkentése érdekében a Társaság a kötvénykibocsátás során vállalt visszavásárlási garanciával együtt esetleges nagy összegű, egy időpontra eső kötelezettséget jelent, amely a Társaság likviditását súlyosan érintheti!**

**Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a Determin '31 kötvény tájékoztatójának összeállítását a kibocsátó forgalmazó közreműködése nélkül végezte el, ezért a tájékoztatóval kapcsolatban fennálló felelősség kizárólag a Kibocsátót terheli.**

**Az adóhatóság és más hatóság jogosult a Társaság tevékenységét vizsgálni és egy esetleges jövőbeni vizsgálat megállapítása jelentős kiadást eredményezhet a Társaság számára.**

**A kibocsátó partnerkockázatot fut a Determin Hitelcentrum Zrt., a Determin Credit Kft., a Determin Creditor Kft. valamint a Credital Lízingcsoport Kft. felé nyújtott hosszú lejáratú, valamint a Cerinvest Kft. felé nyújtott rövid lejáratú kölcsönök kapcsán, mely visszafizetések a partnercégek üzleti tevékenységétől függ. A Determin Hitelcentrum Zrt. vonatkozásában különösen jelentős kockázatot jelent, hogy a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete határozatban kezdeményezte a Zrt. végelszámolását, amelynek sikertelensége esetén azzal is számolni lehet, hogy a partnercég részére nyújtott kölcsön nem térül meg maradéktalanul!**

**Nincsen garancia arra, hogy a Kibocsátó által választott üzleti stratégia sikeres lesz.**

### **A kötvényre jellemző kockázatok**

**Mivel a kötvény változó kamatozása, az aktuális kamatláb minden évben a Kibocsátó taggyűlése által kerül meghatározásra. A változó kamatozásból eredő befektetői kockázatok a szokásostól eltérő mértékűek.**

**A kötvények magánszemély tulajdonosai esetén a kapott kamat után adót kell fizetni, mely adó mértéke a jövőben kedvezőtlenül is változhat.**

**Amennyiben a minimális kibocsátási mennyiséget nem jegyzi le a befektetők, akkor a kibocsátás meghiúsul, amely az addigi befizetések tekintetében – a visszafizetés későbbi ideje miatt – kamatvesztést jelenthet.**

**A jegyzési időszak korábbi lezárásának lehetősége miatt felhívjuk a befektetők figyelmét arra, hogy a kötvények ellenértékét időben biztosítsák, mivel a banki átutalási idők miatt késedelem meghiúsíthatja az esetleges jegyzést.**

**Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a Determin '31 kötvény lejárat előtt nem fizet kamatot és nem törleszt tőkét, a kötvény kamat és tőke visszafizetési időpontja 2031. december 31.**

Budapest, 2008.február 15.