

Sharemax Bay Estate Development Fund Beperk

(Registrasie nommer 2006/036749/06)

(Ingelyf in die Republiek van Suid Afrika)

PROSPEKTUS

Ten opsigte van 'n publieke aanbod deur SHAREMAX BAY ESTATE DEVELOPMENT FUND BEPERK vir die inskrywing op 30 002 (Dertig Duisend en Twee) gekoppelde Eenhede in die Maatskappy. Elke gekoppelde Eenheid bestaan uit 1 (Een) gewone aandeel met 'n parawaarde van R0.01 (Een Sent) en 1 (Een) ongesekureerde vlottende rentekoers Vordering van R999,99 (Nege Honderd Nege en Negentig Rand en Negentig Sent), saamgevoeg as 'n Eenheid met 'n totale waarde van R1 000 (Een Duisend Rand) per Eenheid by wyse van 'n openbare aanbod.

Datum van opening : [09:00] op 6 Augustus 2007

Datum van sluiting : [17:00] op 5 November 2007

SHAREMAX BAY ESTATE DEVELOPMENT FUND PROSPEKTUS

Ingedien deur:

Prokureurs
Weavind & Weavind Ing.
Weavind Forum,
Fehrsenstraat 573
New Muckleneuk
Pretoria

Posbus 34, Pretoria, 0001
Telefoon [012] 346-3098
Telefaks [012] 346-3479

Die Registrateur van Maatskappye het die inligting wat in hierdie prospektus openbaar gemaak is, noukeurig ondersoek. Die inligting wat geopenbaar word, voldoen aan die statutêre vereistes. Die Registrateur van Maatskappye spreek nie 'n mening uit oor die risiko vir beleggers of die prys van die Aandeel of die Eenheid nie. Die aandag van die publiek word egter gevestig op die feit dat die Aandeel wat aangebied word nie genoteer is nie en as 'n belegging in waag-kapitaal beskou moet word. Beleggers loop daarom self 'n risiko omdat ongenoteerde Aandeel/ Vorderings nie gereedlik bemerkbaar is nie en indien die Maatskappy sou misluk, kan dit vir die belegger die verlies van sy belegging tot gevolg hê.

Die direkteure van Sharemax Bay Estate Development Fund Beperk, wie se name in paragraaf [3.2] van die Prospektus verskaf word, aanvaar hiermee gesamentlik en afsonderlik alle verantwoordelikheid vir die akkuraatheid van die inligting wat hierin vervat is, en bevestig dat, na die beste van hul wete en oortuiging, geen ander feite uit die Prospektus weggelaat is wat enige verklaring hierin onwaar of misleidend sou maak nie en dat alle redelike navrae gedoen is om die korrekte feite vas te stel en dat hierdie Prospektus alle inligting bevat wat regtens voorgeskryf word.

'n Afskrif van hierdie Prospektus in Engels, vergesel deur **Skedules "A" tot "H"** daartoe asook die dokumente waarna verwys word onder die opskrif "Registrasie van Prospektus en ondersteunende dokumente", is geregistreer by die Registrateur van Maatskappye op 6 Augustus 2007 in terme van Artikel 155 van die Maatskappiewet, 1973 (Wet Nr. 61 van 1973), soos gewysig.

INHOUDSOPGAWE

1.	DEFINISIES	8
2.	REGISTRASIE VAN DIE PROSPEKTUS EN STAWENDE DOKUMENTASIE	10
3.	KORPORATIEWE INLIGTING	11
4.	GESKIEDENIS EN STAND VAN SAKE VAN DIE MAATSKAPPY [2(D)]; [6(A)(I)]; [6(B)]; [6(E)(I)]; [6(E)(II)]; [6(G)]; [12(C)]; [16(B)]; [21(A)(III)]; [21(A)(IV)]	15
5.	RISIKOFAKTORE VERBONDE AAN BELEGGINGS IN ONROERENDE EIENDOM 16	
6.	DOELWITTE, BELEGGINGSOPBRENGSTE EN STRATEGIE.....	19
7.	BELEGGINGSVOORWAARDES, BELEGGINGSPROSESSE EN GOEDKEURINGS 20	
8.	DOEL VAN DIE AANBOD EN BESONDERHEDE VAN DIE THE BAY PROJEK [7]20	
9.	DIVIDENDBELEID.....	24
10.	AANDELEKAPITAAL VAN DIE MAATSKAPPY [8(A)].....	24
11.	LENINGS GEMAAK AAN EN LENINGS TOEGESTAAN DEUR DIE MAATSKAPPY [9(1)], [9(B)].....	25
12.	OPSIES OF VOORKEURREGTE TEN OPSIGTE VAN AANDELE [10].....	26
13.	AANDELE UITGEREIK OF UITGEREIK TE WORD ANDERS AS VIR KONTANT EN KOMMISSIE BETAALBAAR TEN OPSIGTE VAN DIE ONDESKRYWING [11], [14]	26
14.	EIENDOM GEKOOP OF GEKOOP TE WORD [12(A)].....	27
15.	BEDRAE BETAAL OF BETAALBAAR AAN PROMOTOR [13].....	27
16.	VOORUITSIGTE VAN DIE MAATSKAPPY, VOORLOPIGE UITGAWES, UITREIKINGSKOSTES EN BEDRYFSKOSTES [6(II)]; [12(C)]; [15]	27
17.	WESENTLIKE KONTRAKTE EN ANDER DOKUMENTASIE [16(A)]	33
18.	BELANGE VAN DIREKTEURE EN PROMOTOR, DESKUNDIGES EN ADVISEURS [17(A)].....	35
19.	VORDERINGS.....	35
20.	ONDESKRYWING [14]	36
21.	BESTUUR VAN DIE MAATSKAPPY EN ANDER ROLSPELERS [2(A)]	36
22.	BESONDERHEDE VAN DIE AANBOD [18].....	40
23.	TYD EN DATUM VAN OPENING EN SLUITING VAN DIE AANBOD [19]	42
24.	MINIMUM SUBSKRIPSIE [21].....	43
25.	VERKLARING TEN OPSIGTE VAN TOEREIKENDHEID VAN KAPITAAL	43
28.	DOKUMENTE TER INSAE BESKIBAAR VIR INSPEKSIE	44
29.	VERSLAE DEUR OUDITEURE [25]	44
30.	WESENTLIKE VERANDERINGS [31].....	45
31.	LITIGASIE.....	45
32.	PARAGRAWE VAN BYLAE 3 WAT NIE OP HIERDIE PROSPEKTUS VAN TOEPASSING IS NIE [50].....	45

SHAREMAX BAY ESTATE DEVELOPMENT FUND BEPERK

[Reg No 2006/036749/06]
("die Maatskappy")

PROSPEKTUS

BELANGRIKE KENNISGEWING

Hierdie Prospektus is gedateer 6 Augustus 2007 en 'n afskrif daarvan is deur die Registrateur van Maatskappye ("die Registrateur") op daardie datum geregistreer. Die Prospektus veral op 5 November 2007 en geen Eenhede sal na daardie datum op sterkte van die Prospektus uitgereik of toegeken word nie. Die Registrateur neem geen verantwoordelikheid vir die inhoud van die Prospektus nie. Die Maatskappy sal slegs aandele in terme van hierdie Prospektus uitreik aan diegene wat aansoek daarvoor gedoen het deur bemiddeling van gelisensieerde intermediêre diensverskaffers of hul gemagtigde verteenwoordigers.

Hierdie Prospektus bevat die aansoekvorm wat deur applikante voltooi moet word wanneer aansoek vir Eenhede gedoen word. Bestudeer asseblief die inhoud van paragraaf 22 wat die instruksies bevat met betrekking tot die wyse waarop daar vir Eenhede aansoek gedoen kan word. Applikante moet die Prospektus in sy geheel deurlees voordat hulle besluit om aansoek te doen vir Eenhede. Indien, nadat die Prospektus deurgelees is, applikante enige vrae het oor die inhoud van die Prospektus, moet hulle hul professionele adviseurs daaroor raadpleeg.

Dit is belangrik om te verstaan dat die Aanbod sodanig ontwerp is om voorsiening te maak vir 'n beleggingsperiode van minstens 5 (vyf) jaar en dat deelname 'n sekere mate van risiko inhou ten opsigte van beide kapitaal en inkomste. U moet verder beseft dat 'n belegging in terme van hierdie Prospektus nie 'n likiede belegging is nie, met ander woorde u vermoë om die aandele wat u bekom het vrylik oor te dra word beperk deur die feit dat daar nie 'n formele mark vir hierdie tipe aandele bestaan nie. Nóg die Maatskappy nóg enige van sy direkteure, amptenare of assosiate waarborg die terugbetaling van kapitaal, die betaling van inkomste of waarborg dat die Maatskappy se beleggings goed sal presteer. U word spesifiek verwys na paragraaf 5 van die Prospektus vir besonderhede rakende die risiko's wat by 'n belegging in die Maatskappy betrokke is.

Geen persoon is gemagtig om enige inligting te gee of 'n voorstelling te maak met betrekking tot die Aanbod anders as die inligting of voorstellings wat reeds in die Prospektus opgeneem is nie. U mag nie daarop steun dat enige inligting of voorstelling wat nie in die Prospektus vervat is nie, deur die Maatskappy of sy direkteure gemagtig is.

Hierdie Prospektus is ook in elektroniese formaat beskikbaar op die Promotor se webwerf te www.sharemax.co.za maar slegs vir persone wat binne die Republiek van Suid-Afrika woonagtig is. Enige persoon wat die Prospektus in elektroniese formaat ontvang, sal gedurende die periode van die Aanbod geregtig wees om sonder enige koste 'n harde kopie daarvan te bekom waarby die aansoekvorm aangeheg sal wees. Aansoeke vir Eenhede mag slegs gemaak word op die aansoekvorm wat by hierdie Prospektus aangeheg is.

Die Maatskappyyewet 61 van 1973, verbied die Maatskappy om aansoeke te proses in die drie dae periode na die datum waarop die Prospektus geregistreer is. Daardie periode is 'n vensterperiode waarbinne markdeelnemers die geleentheid gegun word om die Prospektus te ondersoek voordat aandele toegeken word. Aansoeke wat gedurende die vensterperiode ontvang word, sal nie geprosesseer word nie tot nadat daardie vensterperiode verstryk het. Geen voorkeur sal egter aan aansoeke gegee word wat gedurende die vensterperiode ontvang word nie.

Die totale bedrag wat bekom moet word om die projek (soos hierna meer volledig beskryf) in sy geheel te voltooi, beloop ongeveer R668 700 448-00 (Ses honderd Agt en Sestig Miljoen Sewe Honderd Duisend Vier Honderd Agt en Veertig Rand) welke bedrag die koopprys van die onroerende eiendom ten bedrae van R195 550 000-00 (Een Honderd Vyf en Negentig Miljoen Vyf Honderd en Vyftig Duisend Rand), die aanvullende verkrygingskoste van R14 489 474-00 (Veertien Miljoen Vier Honderd en Nege en Tagtig Duisend Vier Honderd Vier en

Sewentig Rand) en die kostes van twee Prospektusse ten bedrae van ongeveer R11 000 000-00 (Elf Miljoen Rand) (sien paragrawe 16.12.1 en 16.13) insluit.

Die aanvullende verkrygingskoste is soos volg saamgestel :

Eiendomsagentekommissie	R8289474
Regs- en oordragskoste	R1 200 000
Bemarkings- en bouterreinvestigingskoste	R5 000 000
Totaal	R14 489 474

Die bedrag wat in terme van hierdie Prospektus werf moet word, beloop R30 002 000-00 (Dertig Miljoen en Twee Duisend Rand) synde R24 600 000-00 (Vier en Twintig Miljoen Ses Honderd Duisend Rand) wat benodig word om 'n deel van die koopprys van die Onroerende Eiendom ter sprake en die addisionele verkrygingskoste te betaal en R5 402 000-00 (Vyf Miljoen Vier Honderd en Twee Duisend Rand) ten opsigte van hierdie koste van die Prospektus.

'n Tweede Prospektus sal ook binnekort uitgereik word ten einde 'n verdere bedrag van R30 998 000-00 (Dertig Miljoen Nege Honderd Agt en Negentig Duisend Rand) te werf, waarvan R10 400 000-00 (Tien Miljoen Vier Honderd Duisend Rand) gebruik sal word met die koopprys van die Onroerende Eiendom waarop die voorgenome ontwikkeling gedoen sal word, te betaal asook die balans van die aanvullende verkrygingskoste en die koste van die tweede Prospektus in die bedrag van R5 598 000-00 (Vyf Miljoen Vyfhonderd Agt en Negentig Duisend Rand). 'n Bedrag van R5 000 000-00 (Vyf Miljoen Rand) sal ook gebruik word om bemarkingskoste en voorbereide ontwikkelingskoste te befonds.

Die balans wat benodig word ten einde die Onroerende Eiendom aan te koop naamlik R60 550 000-00 (Sestig Miljoen Vyf Honderd en Vyftig Duisend Rand) en om die kapitaal en rente ten opsigte van die eerste Skuldbrief wat vir 'n bedrag van R20 000 000-00 (Twintig Miljoen Rand) ten gunste van die Verkoper uitgereik is (sien paragraaf 16.4.1.1), te betaal, sal deur middel van 'n eerste verband leningsfasiliteit wat by Nedbank se korporatiewe eiendomsfinansieringsdivisie bekom is, gefinansier word.

Verdere finansiering wat benodig sal word om interne en eksterne dienste vir fase 1 van die projek te verskaf, welke finansiering ongeveer R134 308 009-00 (Eenhonderd Vier en Dertig Miljoen Drie Honderd en Agt Duisend en Nege Rand) sal beloop, sal gewerf word deur 'n verdere ontwikkelingsverband leningsfasiliteit wat by 'n kommersiële bank bekom sal word of wat gewerf sal word deur verdere Prospektusse uit te reik. Die gemelde ontwikkelingsfinansiering sal versekureer word deur voor-verkope in die eerste fase van die ontwikkeling deur goedgekeurde kopers wat vir lenings kwalifiseer en die omvang van hierdie voor-verkope word geskat ongeveer R266 041 598-00 (Twee Honderd Ses en Sestig Miljoen Een en Veertig Duisend Vyf Honderd Agt en Negentig Rand) (BTW en agentekommissie uitgesluit) te beloop welke bedrag gegeneer sal word uit verkope van erwe in fase 1 van die projek.

Die balans van die gelde wat benodig word om die ander fases van die projek te voltooi synde 'n bedrag van ongeveer R324 352 965-00 (Drie Honderd Vier en Twintig Miljoen Drie Honderd Twee en Vyftig Duisend Nege Honderd Vyf en Sestig Rand) sou gewerf word deur 'n kombinasie van, enersyds die opbrengs van verkope van erwe in die oorblywende fases van die projek en andersyds deur 'n ontwikkelingslening by 'n kommersiële bank te bekom of deur verdere Prospektusse uit te reik waardeur die bedrag wat benodig word, gevorder sal word. Die omvang van die inkomste wat die oorblywende erwe in die ontwikkeling kan genereer word tans geskat op R879 470 475 (Agt Honderd Nege en Sewentig Duisend Vier Honderd en Sewentig Duisend Vier Honderd Vyf en Sewentig Rand).

BELANGRIKE INLIGTING MET BETREKKING TOT DIE AANBOD

1. Belangrike Datums

- Aanbod open om **09:00 op 6 Augustus 2007**
- Aanbod sluit om **17:00 op 5 November 2007**

2. Die Aanbod

In terme van die bepalings van hierdie Prospektus, bied die Maatskappy 30 002 (Dertig Duisend en Twee) Eenhede aan vir subskripsie wat, indien al die Eenhede opgeneem sou word, 'n bedrag van R30 002 000 (Dertig Miljoen en Twee Duisend Rand) vir die werksaamhede van die Maatskappy sal genereer.

'n Bedrag van R7 000 (Sewe Duisend Rand) is reeds op datum van inkorporasie van die Maatskappy (24 November 2006) gevorder toe die eerste Eenhede uitgereik is.

3. Aanbodprys

R1 000 per Eenheid

4. Aanbodstatistieke

Bestaande Eenhede reeds uitgereik op datum van inkorporasie	7	volopbetaalde Eenhede
Eenhede wat in terme van hierdie Prospektus aangebied word	30 002	volopbetaalde Eenhede
Kontant wat in terme van hierdie aanbod gevorder sal word		R30 002 000
Kontant wat op datum van inkorporasie gevorder is		R7 000
Totale kontant wat gevorder sal word indien al drie Prospektusse volskryf word		R30 009 000
Onuitgereikte Eenhede wat beskikbaar bly na hierdie uitreiking (indien ten volle volskryf word)	119 991	Eenhede

5. Tydperk van Belegging

Nie minder nie as 5 Jaar.

6. Die Projek

Die Projek bestaan uit die stigting van 'n dorp wat bekend sal staan as "The Bay" op die volgende onroerende eiendomme:

- 6.1 Gedeelte 166 van die plaas DE RUST NO 478, Registrasie Afdeling No J.Q., Noord-Wes Provinsie, groot 156,1582 hektaar, gehou kragtens Akte van Transport T5213/2006 welke eiendom deur Clidet No 677 (Edms) Bpk (Reg No 2006/022569/07) bekom sal word; en
- 6.2 Die Resterende Gedeelte 2 van die Plaas DE RUST No 478, Registrasie Afdeling J.Q., Noord-Wes Provinsie, groot 136,3103 hektaar en gehou kragtens Akte van Transport T5213/2006 welke eiendom deur Clidet No 696 (Edms) Bpk (Reg No 2006/029503/07) bekom sal word.

Die voormelde onroerende eiendomme beslaan saam in totaal 292,4685 hektaar.

Die Ontwikkeling is geleë aan die westekant van die baie bekende Pecanwood Golflandgoedontwikkeling wat deur Jack Nicholas ontwerp is en wat aan die suidekant van Hartebeespoortdam geleë is.

Die ontwikkeling is geleë aan die voet van die Witwaterbergreeks en as sodanig geniet dit 'n pragtige noordelike uitsig op die Hartebeespoortdam en die Magaliesberge. Hierdie ontwikkeling is die laaste van die meer betekenisvolle ontwikkelings aan die suidekant van die dam.

Die bekende “brug na nêrens” is geleë aan die westekant van die Onroerende Eiendom. Hierdie brug vorm ‘n deel van die wisselaar wat reeds goedgekeur is vir die beplande PWV3 nasionale hoofweg vanaf Brits en Rustenburg (in die Noordelike Provinsie) na Sandton in Gauteng. Hierdie hoofweg sal ‘n belangrike voordeel vir die voorgenome ontwikkeling inhou aangesien dit toegang tot die Hartebeespoort area in die algemeen en tot die ontwikkeling in die besonder sal verskaf wat uiteraard sal meebring dat die lewensvatbaarheid van die kommersiële regte wat toegestaan is in terme van die bestaande dorpstigtingsvoorwaardes daardeur aansienlik versterk sal word.

Hartebeespoortdam is geleë in die Noordwes Provinsie, Suid-Afrika, en is geleë op die hoofroete tussen Johannesburg/Pretoria/Brits/Rustenburg en Sun City. Die dam is ongeveer 40 minute (per motor) geleë vanaf Sandton en dit maak dat dit ‘n ideale bestemming is om vir ‘n naweek heen weg te gaan aangesien die dam verskeie ontspanningsaktiwiteite bied soos byvoorbeeld watersport en ander buitemuurse aktiwiteite. Die is juis hierdie aspek wat die grootste dryfveer was vir residensiële ontwikkeling in die gebied die afgelope dekade.

Die streek ondervind steeds uitsonderlike groei wat gelei het tot die opgradering van paaie waardeur die toegangsroetes na die gebied verbeter is. Skole is ontwikkel en daar is ook verskeie kleinhandelontwikkelings en ander luukse geriewe verskaf.

Indien die nabyheid van hierdie streek aan Sandton/Johannesburg vergelyk sou word met ander soortgelyke residensiële nodusse (Roodepoort/Little Falls (Wes Rand); Benoni/Boksburg (Oos Rand); Alberton (Suide) en Pretoria/Centurion (Noorde – waar inwoners in elk geval ongeveer dieselfde tyd spandeer om na en van hul onderskeie sentrale sakegebiede te reis) sal gevind word dat daar ‘n demografiese verskuiwing plaasgevind het sodat daar tans ‘n groter aantal primêre residensiële eienaars in die gebied teenwoordig is. Dit word verwag dat die beplande PWV3 roete tot gevolg sal hê dat reistyd nog verder ingekort word wat tot gevolg sal hê dat die aantreklikheid van Hartebeespoortdam as ‘n primêre residensiële gebied nog verder verbeter sal word.

Die groei van die platinum-sektor, meer spesifiek in Brits en Rustenburg, verskaf verdere stukrag aan die Hartebeespoort area en wel op die volgende wyse :

- Die residensiële geleenthede wat die gebiede rondom die dam bied is geskik vir die senior bestuur van myne wat in primêre wonings wil investeer;
- Die hoof verskaffings- en vervoerroetes na Pretoria, Sandton en Johannesburg asook na Suid-Afrika se besigste lughawe, OR Tambo Internasionaal, loop deur Hartebeespoort;
- Die olimpiese stadion in Rustenburg wat een van die belangrike stadions tydens die 2010 sokker wêreldbeker sal wees, word tans opgerig. Dit opsigself sal ‘n positiewe byvoordeel meebring in die vorm van verbeterde vervoerroetes sowel as bykomstige ontspannings- en akkommodasie geriewe.

Indien die bedrag van R6,5 biljoen wat geormerk is vir ontwikkeling en wat in die omgewing deur die Plaaslike Owerheid, die Madibeng Plaaslike Munisipaliteit in die vooruitsig gestel word, inaggeneem word, dan is die vooruitsigte vir hierdie streek uiters rooskleurig. Die bestaande dorpstigtingsvoorwaardes wat deur die plaaslike owerheid, Madibeng, goedgekeur is, maak voorsiening van ‘n maksimum van ongeveer 2 300 residensiële geleenthede sowel as 321 600 grootmaat vierkante meter vir kommersiële eiendomme en gemeenskaplike fasiliteite. Die omvang van die projek is van so ‘n aard dat dit in fases aangepak sal word ten einde te verseker dat die projek op ‘n ordelike en estetiese wyse voltooi word.

Die fases wat vir die projek beoog word, is soos volg :

- Die konstruksie van The Bay Golf Landgoed wat sal bestaan uit ‘n 18-gat kampioenskapsgholfbaan, ontwerp en gebou deur Matkovich & Hayes, ongeveer 500 erwe, verskeie medium en hoë digtheid, tros of deeltitel/tuinhuis ontwikkelings, ‘n klubhuis, hotel en marina – alles om voltooi te word binne 2 – 3 jaar;

- Die ontwikkeling van 'n kommersiële nodus wat 'n winkelsentrum, kantore en vertoonlokale sal insluit, die grootte waarvan ongeveer 190 000 grootmaat vierkante meter sal beslaan en wat in fases voltooi sal word maar altyd onderhewig aan die beskikbaarheid van infrastruktuur en aanvraag. Dit word verwag dat 'n 15 000 vierkante meter winkelsentrum waarskynlik binne die eerste 2 jaar opgerig sal word; en
- Die ontwikkeling van Bay View, 'n private landgoed wat uit ongeveer 200 erwe sal bestaan sowel as verskeie medium en hoë digtheid tros of deeltitel/tuinhuis ontwikkelings, om voltooi te word binne 5 jaar.

Die lewensvatbaarheidstudie wat die Ontwikkelaar onderneem het en wat gebaseer is op die bestaande regte wat toegestaan is, beraam dat :

- Erwe in die projek teen 'n gemiddelde pryse van R1 288 250 (Een Miljoen Twee Honderd Agt en Tagtig Rand Twee Honderd en Vyftig Rand) (BTW ingesluit) sal verkoop. Hierdie beraam prys is tans laer as die gemiddelde prys waarteen erwe in vergelykbare gholf landgoed ontwikkelings verkoop;
- Medium tot hoë digtheid residensiële erwe sal verkoop teen 'n gemiddelde prys van R1 096 (BTW ingesluit) per grond meter; en
- Kommersiële erwe sal verkoop teen 'n gemiddelde prys van R1 250 (BTW ingesluit) per grond meter.

Nadat voorsiening vir BTW en agentekommissie in verrekening gebring is, word dit geprojekteer dat die verkoop van die erwe 'n bedrag van R1 145 512 074 (Een Duisend Miljoen Een Honderd Vyf en Veertig Miljoen Vyf Honderd en Twaalf Duisend en Vier en Sewentig Rand) sal genereer.

Dit word beraam dat die ontwikkelingskoste, onder andere vir die voorsiening van interne en eksterne dienste in fase 1 van die ontwikkeling 'n bedrag van R134 308 009 (Eenhonderd Vier en Dertig Miljoen Driehonderd en Agt Duisend en Nege Rand) (BTW uitgesluit) sal beloop.

Die besonderhede van die ontwikkelingskoste sowel as die kostes van die sindikasie asook rentebetalinge word meer volledig in paragraaf 16.6 verduidelik.

Die totale ontwikkelingskoste van die geheel van die projek sal R458 660 974 (Vier Honderd Agt en Vyftig Miljoen Ses Honderd en Sestig Duisend Nege Honderd Vier en Sewentig Rand) (BTW uitgesluit) beloop. Tesame met die aankoopprys van die Onroerende Eiendom (R195 550 000) en die aanvullende verkrygingskoste (R14 489 474), sal die totale koste van die hele projek 'n bedrag van R668 700 448 (Ses Honderd Agt en Sestig Miljoen Sewe Honderd Duisend Vier Honderd Agt en Veertig Rand) beloop.

Die Onroerende Eiendom is onafhanklik gewaardeer (op 'n uitverkoop basis) op 'n bedrag van R410 000 000 (Vier Honderd en Tien Miljoen Rand) gebaseer op die bestaande dorpstigtingsvoorwaardes en ontwikkelingspotensiaalstudie.

7. Hoe om aansoek te doen

Aansoek vir die uitreiking van Eenhede kan slegs gedoen word deur die aansoekvorm wat by die Prospektus aangeheg is, te voltooi en by die Promotor in te dien. Instruksies ten opsigte van die wyse waarop aansoek gedoen kan word, verskyn op die Aansoekvorm – sien ook para 22 hierna vir verdere besonderhede.

Sharemax Bay Estate Development Fund Beperk

(Registrasiensnommer 2006/036749/06)
(Ingelyf in die Republiek van Suid Afrika)

PROSPEKTUS TEN OPSIGTE VAN 'N PUBLIEKE AANBOD DEUR SHAREMAX BAY ESTATE DEVELOPMENT FUND BEPERK VAN 30 002 (Dertig duisend en Twee) GEWONE AANDELE VAN R0,01 (EEN SENT) ELK, WELKE AANDELE INDIVIDUEEL GEKOPPEL IS AAN 'N ONGESEKUREERDE VLOTTENDE RENTEKOERS VORDERING MET 'N WAARDE VAN R999.99 (Nege Honderd Nege en Negentig Rand en Nege en Negentig Sent).

In hierdie Prospektus verwys enige nommer wat verskyn na 'n paragraaf- of klousule-opskrif na daardie paragraaf of sub-paragraaf in Deel I of Deel II van Skedule 3 van die Maatskappywet in terme waarvan die informasie vervat in daardie paragraaf verskaf word.

1. Definisies

In hierdie Prospektus, asook in die skedules en aansoekvorm hiertoe en tensy anders vermeld, sluit woorde in die enkelvoud die meervoud in, en omgekeerd, en woorde wat na natuurlike persone verwys, sluit regsenteite in en die volgende terme dra 'n spesifieke geslag verwys sluit ander geslagte in en woord wat na die betekenis wat hieronder aan hulle toegeken word :-

"Aanbod"	Die uitnodiging op die Eenhede in terme van hierdie Prospektus in te skryf;
"Aanbodprys"	R1 000 (Een Duisend Rand) per Eenheid;
"Aandeel"	'n Gewone aandeel met 'n pari-waarde van R0,01 (Een Sent) in die kapitaal van die Maatskappy;
"Aansoek"	'n Aansoek om 'n spesifieke aantal Eenhede wat in terme van hierdie Prospektus aangebied word, op te neem;
"Aansoekgelde"	Die Aanbodprys vermenigvuldig met die aantal Eenhede waarvoor aansoek gedoen word;
"Aansoekvorm"	Die Aansoekvorm wat by hierdie Prospektus aangeheg is;
"Belegger"	'n Persoon wat inskryf op Eenhede in terme van die bepalings van die Prospektus;
"Clidet 677"	Clidet No 677 [Edms] Bpk (Reg No 2006/022569/07);
"Clidet 696"	Clidet No 696 [Edms] Bpk (Reg No 2006/029503/07);
"Direksie"	Die raad van direkteure van die Maatskappy;
"Direkteure"	Die direkteure van die Maatskappy;
"Eenheid"	'n Aandeel en 'n Vordering gekoppel as 'n enkele Eenheid met 'n nominale waarde van R1 000 (Een Duisend Rand);

“Kapitaal Aangewend”	Kapitaal gedurende die leningstermyn ten opsigte van die Projek aangewend insluitende leningskapitaal en enige ander koste wat direk of indirek met die Projek verband hou;
"die Maatskappy"	Sharemax Bay Estate Development Fund Bpk (Reg No 2006/036749/06) voorheen bekend as Brookfield Holdings 24 Bpk;
“Netto Realiseerbare Wins”	Behoue winste nadat bedryfsuitgawes betaal is maar voor belasting;
"die Onroerende Eiendomme"	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gedeelte 166 van die plaas DE RUST NO 478, Registrasie Afdeling No J.Q., Noord-Wes Provinsie, groot 156,1582 hektaar, gehou kragtens Akte van Transport T5213/2006 welke eiendom deur Clidet No 677 (Edms) Bpk (Reg No 2006/022569/07) bekom sal word; en 2. Die Resterende Gedeelte 2 van die Plaas DE RUST No 478, Registrasie Afdeling J.Q., Noord-Wes Provinsie, groot 136,3103 hektaar en gehou kragtens Akte van Transport T5213/2006 welke eiendom deur Clidet No 696 (Edms) Bpk (Reg No 2006/029503/07) bekom sal word.
“Ontwikkelaar”	Die Ontwikkelaar van die Projek naamlik Clidet 677 wat die gholflandgoed sal ontwikkel en Clidet 696 wat die kommersiele ontwikkeling en die ontwikkeling van die private landgoed sal behartig.
“Opbrengs op Belegging”	Die bedrag wins voor belasting maar na depresiasie voortspruitend uit 'n belegging wat gemaak is en wat gewoonlik as 'n persentasie van die oorspronklike bedrag wat belê is, uitgedruk word;
"die Ouditeure"	Mnre ACT Audit Solutions Ing, (Reg No 2001/002949/21), Pierneefstraat 899, Villieria, Pretoria (Posbus 26072, Gezina, Pretoria, 0031);
“Projek”	Die aankoop van die Onroerende Eiendomme en die stigting van 'n dorp daarop bestaande uit 'n 18-gat gholflaan, ongeveer 700 residensiële erwe, 187 000 m ² medium en hoë digtheid residensiële erwe en 188 000 m ² kommersiële erwe;
“Projekbestuurder”	Die Projekbestuurder identifiseer en bepaal die lewensvatbaarheid van die Projek ten einde dit aan die Projekbestuurskomitee aan te beveel. Die Projekbestuurder is ook verantwoordelik vir die daarstelling van 'n Projekontwikkelingsprogram. Addisioneel daartoe is dit verder verantwoordelik vir die koördinasie van die bestuur en administrasie van die Maatskappy se belegging, die daarstelling van finansiële kontroles, skakeling met die Ontwikkelaar en in die algemeen is dit ook verantwoordelik vir die aangeleenthede waarna in paragraaf 21.5 hieronder verwys word. Die Projekbestuurder is Bramwell Trading BK (Reg No 2006/185990/23) handeldrywende as Stratam Property Asset Managers and Developers;
“Projekbestuurskomitee”	Dit is die komitee wat algehele verantwoordelikheid het vir die afdwinging van die bestuur- en beheerkontroles van die

Projek in ooreenstemming met die goedgekeurde lewensvatbaarheids- en ontwikkelingsprogram. Die komitee doen direk aan die Direksie verslag. Die komitee is ook verantwoordelik om risikobepalings op 'n gereelde basis te doen;

"Projekouditeur"	'n Gekwalifiseerde ouditeur onafhanklik van die Ontwikkelaar wat aan die Direksie sal rapporteer ten opsigte van alle aspekte van die Projek insluitende kostes, kontrakte, finansiële vordering en finansiële prestasie. Die Projekouditeur vir Sharemax Bay Estate Development Fund Beperk is ACT Audit Solutions Ingelyf (Reg No 2001/002949/21);
"die Prokureurs"	Weavind & Weavind Ing. (Reg No 1976/002814/21), Weavind Forum, Fehrnsenstraat 573, New Muckleneuk, Pretoria, (Posbus 34, Pretoria, 0001);
"die Prospektus"	Hierdie Prospektus, die skedules daartoe en die aansoekvorm daarin vervat;
"Promotor"	Sharemax Investments [Edms] Bpk (Reg No 1998/019038/07) wat hierin optree as prinsipaal.
"die Registrateur"	Die Registrateur van Maatskappye, Pretoria;
"Sharemax"	Sharemax Investments (Edms) Beperk, (Registrasienommer 1998/019038/07);
"Sluitingsdatum"	5 November 2007;
"Stratam"	Bramwell Trading BK (Reg No 2006/185990/23) handeldrywende as Stratam Property Asset Managers and Developers;
"Subskripsie Bedrag"	R1 000 (Een Duisend Rand) gebaseer op een Eenheid teen 'n aanbodprys van R1 000 (Een Duisend Rand) per Eenheid;
"Verdeling"	Die verdeling van verdienste aan Aandeelhouers wat sal plaasvind sodra die Projek voltooi is en welke verdeling sal bestaan uit rente verdien op die Vordering en dividende (indien enige) verklaar op die aandeel-komponent van die Eenheid;
"Vordering"	'n Ongesekureerde gesubordineerde vlottende rentekoers Erkenning Van Skuld deur die Maatskappy ten gunste van die aandeelhouer met 'n nominale waarde van R999,99 (Nege Honderd Nege en Negentig Rand en Nege en Negentig Sent) wat aan 'n Aandeel gekoppel is;
"Wet"	Die Maatskappyyewet, 1973 (Wet No 61 van 1973) soos gewysig.

2. Registrasie van die Prospektus en stawende dokumentasie

2.1 Hierdie Prospektus is die Afrikaanse weergawe van die Prospektus wat in Engels deur die Registrateur geregistreer is op 6 Augustus 2007 kragtens artikel 155 van die Wet, tesame met:

- 2.1.1** die geskrewe toestemmings van die Ouditeure, Prokureurs, Oordragsekretaris, Sekretaris, Projekouditeur, Promotor, Projekbestuurder en Bankiers wat in hierdie Prospektus genoem word om in daardie onderskeie kapasiteite op te tree waarvan geeneen se toestemming teruggetrek is voor die registrasie van die Prospektus in Engels nie;
- 2.1.2** die geskrewe toestemming van die Ouditeure tot die uitreiking van die Prospektus met hul verslae ingesluit in die vorm en konteks waarin dit hierby ingesluit is, welke toestemming nie teruggetrek is voor die registrasie van die Prospektus in Engels nie; en
- 2.1.3** afskrifte van alle wesentlike kontrakte wat deur die Maatskappy aangegaan is, soos vereis kragtens artikel 152(1) van die Wet asook paragrawe 2(d) en 17 van Skedule 3 tot die Wet en waarna ook verwys word in paragraaf 17 van die Prospektus.
- 2.2** Indien daar 'n teenstrydigheid is tussen die Afrikaanse en Engelse weergawe van die Prospektus, sal die Engelse weergawe voorkeur geniet.

3. Korporatiewe inligting

3.1 Inkorporasie en adres [1(a)];[6(a)(ii)];[6(a)(iv)]

- 3.1.1** Die Maatskappy, (soos gedefinieer in paragraaf 1 hierbo) is op 24 November 2006 ingelyf in die Republiek van Suid-Afrika met registrasienommer 2006/036749/06 en met 'n gemagtigde aandele-kapitaal van R1000,00 (Een Duisend Rand) bestaande uit 100 000 (Een Honderd Duisend) gewone pari-waarde aandele van R0,01 (Een Sent) elk.
- 3.1.2** Op 2 Augustus 2007 is die gemagtigde en uitgereikte aandelekapitaal van R1000,00 (Een Duisend Rand) bestaande uit 100 000 (Een Honderd Duisend) gewone aandele met 'n pari-waarde van R0,01 (Een Sent) elk, by wyse van 'n spesiale besluit vermeerder tot R1 500 (Een Duisend Vyf Honderd Rand) bestaande uit 150 000 (Een Honderd en Vyftig Duisend) gewone aandele met 'n pari-waarde van R0,01 (Een Sent) elk. Gelyktydig daarmee is die Maatskappy se naam ook by wyse van 'n spesiale besluit verander na Sharemax Bay Estate Development Fund Bpk.
- 3.1.3** Die geregistreerde kantoor van die Maatskappy is Sharemax House, Clublaan 105, Waterkloof, Pretoria. Die posadres van die Maatskappy is Posbus 1967, Brooklyn Square, 0075.
- 3.1.4** Die jaareinde van die Maatskappy is die laaste dag van Februarie van elke jaar.

3.2 Direkteure [2(a)]

Die name, huisadresse en beroepe van die direkteure is soos volg:

NAAM	WOONADRES	BEROEP	TELEFOON, TELEFAX, & EPOS ADRES
Botha, Johannes Willem ID 670128 5015 084	Glen Dowerstraat 36, Woodhill, Pretoria.	Sakeman	Tel.[012] 425 5000 Faks[012] 346 4443 Epos willie@sharemax.co.za
Brand, Andre Daniël ID 551214 5028 089	Jollify Mainstraat 39, Mooikloof Estate Pretoria.	Sakeman	Tel.[012] 425 5000 Faks[012] 346 4443 Epos andre@sharemax.co.za

Goosen,
Gerhardus Rossouw
ID 720607 5017 083

993 Swartbaarsstraat, Sakeman
Garsfontein
Uitbreiding 11
Pretoria

Tel.[012] 425 5000
Faks[012] 346 4443
Epos:

gert@sharemax.co.za

Verdere besonderhede van die direkteure en hul prestasies word in paragraaf 21 uiteengesit.

3.3 Aanstelling van direkteure [2(b)]

3.3.1 Die direkteure waarna in paragraaf 3.2 hierbo verwys word (wat ook direkteure van Sharemax, die promotor van die Maatskappy is) vorm die direksie van die Maatskappy tot en met die eerste algemene jaarvergadering gehou te word na datum van registrasie van hierdie Prospektus. Daarna sal die lede van die Maatskappy (die beleggers) die Direkteure aanstel; met dien verstande egter dat, behoudens die bepalings van Artikel 220 van die Wet, die Promotor geregtig sal wees om ten minste drie direkteure op die direksie te hê vir die eerste vyf jaar na datum van registrasie van hierdie Prospektus.

3.3.2 Die aantal direkteure sal nie minder as drie of meer as ses wees nie.

3.3.3 Elke direkteur sal sy amp behou totdat dit deur hom kragtens die Statute van die Maatskappy ontruim word.

3.3.4 Die relevante bepalings van die Statute van die Maatskappy met betrekking tot die aanstelling van direkteure, ampstermyn, kwalifikasies, vergoeding en die leningsbevoegdhede van direkteure word in Skedule A hiertoe uiteengesit.

3.4 Vergoeding van direkteure [2(c)]; [16(b)]

3.4.1 Die vergoeding van direkteure is nog nie bepaal nie maar sal van tyd tot tyd deur die Maatskappy in algemene vergadering bepaal word.

3.4.2 Die direkteure waarna in paragraaf 3.2 hierbo verwys word, is nie geregtig op enige vergoeding vir hul dienste in hierdie hoedanigheid nie tensy andersins besluit deur 'n vergadering van die aandeelhouers van die Maatskappy.

3.4.3 Die direkteure sal vergoed word vir alle reis- en verblyfkoste en ander uitgawes deur hulle aangegaan in die uitvoering van hul pligte as direkteure van die Maatskappy.

3.4.4 Die Maatskappy is nie verplig om enige alternatiewe direkteur vir sy dienste te vergoed nie.

3.4.5 'n Direkteur van die Maatskappy mag enige ander amp of winsbetrekking in die Maatskappy (behalwe die amp van ouditeur) tesame met sy amp as direkteur beklee en wel op sodanige voorwaardes met betrekking tot vergoeding soos deur 'n onpartydige kworum van direkteure bepaal mag word.

3.5 Leningsbevoegdhede [2(e)]

3.5.1 Die leningsbevoegdhede van die direkteure van die Maatskappy is uiteengesit in Skedule A hiertoe.

3.5.2 Die leningsbevoegdhede van die direkteure van die Maatskappy is beperk tot 5% (Vyf persent) van die direkteure se bona fide waardasie van die netto batewaarde (soos dit van tyd tot tyd is) van die Maatskappy.

- 3.6 Ouditeure [3]**
Mnre ACT Audit Solutions Ing,
Pierneefstraat 899,
Villieria, Pretoria, 0186,
Posbus 26072,
Gezina, Pretoria, 0031
Tel (012) 329 0133
Faks (012) 329 0210
E-pos adres: jacques@actgroup.co.za
- 3.7 Prokureurs [4]**
Weavind & Weavind Ing,
Weavind Forum,
Fehrsenstraat 573,
New Muckleneuk,
Pretoria.
Posbus 34, Pretoria, 0001.
Tel. [012] 346 3098
Faks.[012] 460 1799
E-pos adres: weavind@weavind.co.za
- 3.8 Bankiers [4]**
Standard Bank of South Africa Ltd,
(Reg. No. 1962/000738/06)
Kommersiële Bankdienste,
Standard Bank Gebou
Hendrik Verwoerd Rylaan
Centurion
Posbus 9633
Centurion, 0048
Tel. [012] 643 2100
Faks.[012] 643 2201
E-pos adres: johan.basson@standardbank.co.za
- 3.9 Oordragsekretaris [5]; [1(a)]**
Sharemax Investments (Edms) Bpk,
(Reg No 1998/019038/07),
Sharemax House,
Clublaan 105,Waterkloof, Pretoria.
Posbus 1967,
Brooklyn Square, 0075.
Tel. [012] 425 5000
Faks.[012] 346 4443
E-pos adres: admin@sharemax.co.za
- 3.10 Promotor**
Sharemax Investments [Edms] Bpk,
(Reg No 1998/019038/07),
Sharemax House,
Clublaan 105, Waterkloof, Pretoria.
Posbus 1967,
Brooklyn Square, 0075.
Tel. [012] 425 5000
Faks.[012] 346 4443
E-pos adres: admin@sharemax.co.za

3.11 Sekretaris en Geregistreerde Kantoor [5]

Dominique Haese
Sharemax House,
105 Club Avenue, Waterkloof, Pretoria.
Posbus 1967,
Brooklyn Square, 0075
Tel. [012] 425 5000
Faks.[012] 346 4443
E-pos adres: dominique@sharemax.co.za

3.12 Sharemax Bay Estate Development Fund Bpk

(Reg No 2006/036749/06),
Geregistreerde adres:
Sharemax House,
Clublaan 105, Waterkloof, Pretoria.
Posadres : Posbus 1967,
Brooklyn Square, 0075.
Tel. [012] 425 5000
Faks.[012] 346 4443
E-pos adres: admin@sharemax.co.za

3.13 Ontwikkelaar

3.13.1 Clidet No 677 (Edms) Bpk
(Reg No 2006/022569/07)

3.13.2 Clidet No 696 (Edms) Bpk
(Reg No 2006/029503/07)

Geregistreerde adres (van beide ontwikkelaars) :
Per adres Campbell Bode Brown
Sesdestraat 72, Springs, 1560
Posbus Adres (van beide ontwikkelaars) :
Posbus 785718, Sandton, 2146
Tel. [012] 665 3515
Faks: 088 012 665 2132
E-pos adres: info@ivora.co.za

3.14 Projekouditeur

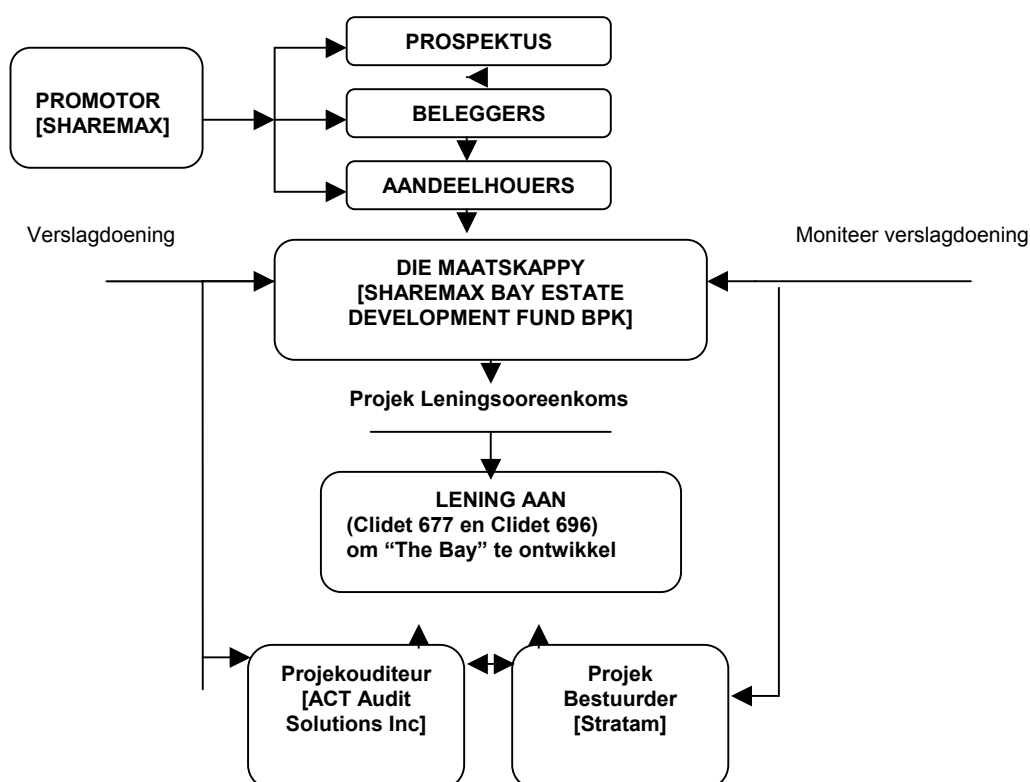
ACT Audit Solutions Ing
Reg No 2001/002949/21
Pierneeflaan 899
Villieria, 0186
Posbus 26072, Gezina, 0031
Telefoon Nr: [012] 329 0133
Faksimile Nr: [012] 329 0120
E-pos adres: jacques@actgroup.co.za

3.15 Projekbestuurder

Bramwell Trading BK
Reg No 2006/185990/23
Geregistreerde Adres: Rosemarystraat 356,
Lynnwood, Pretoria, 0081
Posadres: Privaatsak X4,
Hatfield, 0028
Telefoon Nr: [012] 344 0566
Faksimile Nr: [012] 344 0296
E-pos adres: cjm@stratam.co.za

4. Geskiedenis en stand van sake van die Maatskappy [6(a)(i)]; [6(b)]; [21(a)(iii)]

- 4.1 Die Maatskappy is ingelyf op 24 November 2006 met die oog daarop om 'n struktuur vir 'n eiendomsontwikkelingsfonds daar te stel, en die direkteure is van mening dat 'n ongenoteerde publieke maatskappy tans die beste voertuig vir daardie doel is.
- 4.2 Die Maatskappy het nooit besigheid gedoen of enige wins gemaak voor registrasie van hierdie eerste Prospektus deur die Registrateur nie.
- 4.3 Die Maatskappy sal as 'n beleggingsmaatskappy opereer en sal fondse aan die Ontwikkelaar (gesamentlik en afsonderlik) voorskiet ten einde hom in staat te stel om 'n eiendomsontwikkelingsprojek van stapel te stuur.
- 4.4 Die Vorderings van lede van die Maatskappy (insluitende rente) sal aan hulle terugbetaal word uit kontant wat deur die Ontwikkelaar gegenereer word. Terugbetaling van die Vorderings en rente sal by voltooiing van die Projek geskied, dit wil sê wanneer die erwe in die dorp wat gestig is op die opemark verkoop is, of 5 (vyf) jaar na datum van volle subskripsie van die Prospektus, welke datum ookal die laatste is.
- 4.5 Alle gelde wat vanaf beleggers in die Maatskappy ontvang word, sal in die trustrekening van die Prokureurs gedeponeer word en die Prokureurs sal alle onttrekkings van fondse uit daardie trustrekening beheer totdat aandele – en skuldbriefsertifikate uitgereik is. Die gemelde gelde sal tussen die datum van deposito en die datum waarop die aandele uitgereik word, rente dra, bereken teen daggeldkoers. Rente al so verdien op beleggingsfondse, sal deur die Maatskappy behou word. Die geprojekteerde opbrengs op gelde wat by die Maatskappy belê is, word uiteengesit in paragraaf 6.2.2 hieronder.
- 4.6 Indien 'n belegger sou verkies om sy aandeelhouing in die Maatskappy te vervreem, sal hy ook verplig wees om die Vorderings wat aan daardie aandele gekoppel is, ook in dieselfde transaksie te vervreem.
- 4.7 Die volgende diagram reflekteer die struktuur wat die Maatskappy aanvaar het.



5. Risikofaktore verbonde aan beleggings in onroerende eiendom

- 5.1** Die aanbod om in die Maatskappy te belê, is gemik op daardie beleggers wat nie oor genoegsame fondse beskik om self 'n eiendomsontwikkeling aan te pak nie of wat nie aktief by 'n eiendomsontwikkeling betrokke wil raak nie, maar wat steeds 'n opbrengs op hul belegging verlang by wyse van 'n indirekte betrokkenheid in onroerende eiendom en eiendomsontwikkeling. Net soos wat 'n belegging in aandele, 'n sekere mate van risiko vir 'n belegger inhou, net so sal 'n belegging in die Maatskappy, die Belegger ook blootstel aan sekere risiko's. Sommige van hierdie risiko's kan beheer word, maar andere val buite die beheer van die Maatskappy. Beleggers moet versigtigheidshalwe alle risikofaktore sowel as alle ander inligting wat in hierdie Prospektus vervat is, in die lig van hulle persoonlike omstandighede oorweeg en moet professionele advies bekom van hulle professionele adviseurs, aandelemakelaars, prokureurs en/of rekenmeesters.
- 5.2** Geen waarborge kan deur die Maatskappy of sy direkteure of amptenare verskaf word met betrekking tot die toekomstige winsgewendheid van die Maatskappy, die betaling van rente op leningsrekenings en/of op dividende of met betrekking tot die waarde van enige belegging in die Maatskappy nie. Dit is egter die oogmerk van die direkteure om genoegsame strategieë te aanvaar en te implementeer ten einde te verseker dat daardie risiko's wat beheerbaar is, behoorlik bestuur word op 'n gepaste en 'n omsigtige wyse.
- 5.3** Die hoër opbrengste wat gewoonlik met onroerende eiendom geassosieer word, hou meestal verband met die inherente risiko's wat in die belegging self geleë is. Die primêre risiko is 'n afname in likiditeit weens die omvang van transaksies in die sin dat 'n transaksie maande of selfs jare kan neem om afgehandel te word. Bydraend daartoe, is die feit dat die waardasie van eiendomme heel dikwels subjektief van aard is veral waar waardasies gebasseer word op 'n aantal veronderstellings soos bv. skattings met betrekking tot vervangingswaarde, soortgelyke markwaardes, toekomstige rente-inkomste en uitgawes en toekomstige verdiskonteringskoerse.
- 5.4** **Algemene beleggingsrisiko's**
Die Maatskappy is onderworpe aan algemene risiko's insluitende veranderings in –
- rentekoerse,
 - inflasiekoerse,
 - plaaslike en globale ekonomiese toestande,
 - plaaslike en globale finansiële- en valutamarkte,
 - belastingkoerse,
 - belastingwetgewing en rekenkundige praktyke,
 - nasionale wetgewing of inmenging,
 - natuurrampe,
 - opstande en oproere,
 - stakings, uitsluitings en arbeidsonrus,
 - enige ander vorm van oormag.
- 5.5** **Spesifieke risiko's en optredes om die effek daarvan teen te werk**
- 5.5.1** **Geen bedryfsgeskiedenis**
- 5.5.1.1 Die Maatskappy is 'n nuut-gestigte maatskappy en het gevolglik geen bedryfsgeskiedenis waarop gesteun kan word om die waarskynlike prestasie van die Maatskappy en sy vermoë om sy doelwitte te bereik, te evalueer nie.
- 5.5.1.2 Ongeag die feit dat daar geen bedryfsgeskiedenis is nie, glo die direkteure dat die Maatskappy oor die nodige bestuurservaring en deskundigheid asook korporatiewe beheerstrukture beskik ten einde bedryfsrisiko's te bestuur en die Maatskappy se besigheidsplan (soos uiteengesit in paragraaf 21 hieronder) ten uitvoer te bring.

5.5.2 Wanprestasie ten opsigte van gelde belê

5.5.2.1 Daar bestaan altyd die risiko dat die Ontwikkelaar aan wie die leningskapitaal voorgeskiet is mag versuim om sy verpligtinge na te kom of onsuksesvol is om genoegsame winste te genereer ten einde die rente, kapitaal of ander bedrae wat aan die Maatskappy verskuldig is, terug te betaal.

5.5.2.2 Die direkteure het –

5.5.2.2.1 verseker dat 'n behoorlike ontleding van die Ontwikkelaar se kredietwaardigheid en die lewensvatbaarheid van die Projek onderneem is as deel van die beleggingskriteria wat toegepas word; en

5.5.2.2.2 as 'n voorwaarde vir die goedkeuring van enige lening aan die Ontwikkelaar, vereis dat sekuriteit vir die Maatskappy se belegging verskaf word, alhoewel die Maatskappy se sekuriteit gewoonlik laer sal rangeer as die sekuriteit wat aan groter finansierders soos banke en ander finansiële instellings verskaf word.

5.5.3 Projekontwikkeling

5.5.3.1 Daar is inherente risiko's in enige eiendomsontwikkelingsprojek insluitende risiko's van nie-voltooiing of laat voltooiing, kostes meegebring deur dispute, ongelukke, ongunstige weersomstandighede, veranderings in rentekoerse en veranderings in die kooppryse van erwe wanneer die Projek voltooi is. Beide die Maatskappy en die Ontwikkelaar is aan hierdie risiko's blootgestel.

5.5.3.2 As deel van sy omsigtigheidsondersoek wat elke beleggingsmoontlikheid wat aan die Maatskappy aangebied word, vergesel, het die direkteure ook die Ontwikkelaar en sy sub-kontrakteurs se bedryfservaring en hul vermoë om die voorgenome Projek te voltooi, oorweeg.

5.5.3.3 As 'n verdere voorvereiste van die Maatskappy se belegging, sal die direkteure ook verseker dat 'n behoorlike risikobestuursprogram in plek geplaas word, welke plan voorsiening daarvoor sal maak dat toepaslike versekering vir versekerbare risiko's by betroubare versekeraars uitgeneem word om sodoende te verseker dat die finansiële model wat vir die Projek ontwerp is, insluitende die winste wat in daardie model veronderstel word, wel bereik sal word.

5.5.4 Risiko ten opsigte van rentekoerse

5.5.4.1 'n Styging in rentekoerse kan die finansiële sukses van die Projek wat deur die Maatskappy gefinansier word en die opbrengste wat dit aan die Maatskappy lewer, wesenlik beïnvloed.

5.5.4.2 Die Maatskappy sal aktief die rentekoersrisiko wat inherent tot die Projek is, bestuur en waar nodig, die Ontwikkelaar verplig om enige verdere lenings wat hy mag aangaan, teen 'n vaste rentekoers te bekom.

5.5.5 Markrisiko

Enige afname in die eiendomsmark of in die aanvraag vir residensiële eiendom, sal die Maatskappy se vermoë om sy geprojekeerde opbrengste te genereer, wesenlik beïnvloed.

5.5.6 Verhandeling van belegging

'n Belegging in ongenoteerde aandele is nie 'n likiede belegging nie. Daar bestaan geen mark waar sodanige aandele verhandel kan word nie. Beleggers is nie geregtig om by die Maatskappy aan te dring dat die Maatskappy hul aandele terugkoop of aflos nie. 'n Belegging in die Maatskappy moet dus as 'n langtermyn belegging gesien word vir 'n periode van nie minder nie as 5 (vyf) jaar. Beleggers moet kennis neem van die feit dat dit nie die Promotor se taak is om 'n koper vir 'n Belegger se belegging te vind wanneer daardie Belegger sy belegging sou wou verkoop nie – dit is die Belegger se eie verantwoordelikheid om sy eie koper te vind.

5.6 Verdere stappe ten einde risiko teen te werk

Ten einde die risiko verbonde aan eiendomsontwikkeling te verminder en te bestuur, het die Maatskappy die volgende stappe geneem –

- 5.6.1 'n laekoste bedryfstruktuur;
- 5.6.2 'n omvattende stel beleggingskriteria is ontwikkel;
- 5.6.3 die bestaan van 'n ervare Projekbestuurskomitee wat oor 'n beproefde proses beskik om die lewensvatbaarheid van die Projek te bepaal en te bestuur;
- 5.6.4 die bestaan van 'n gedetailleerde en omvattende omsigtigheidsondersoekplan wat deur die Projekbestuurder en/of die Projekbestuurskomitee op voortdurende basis geïmplementeer word;
- 5.6.5 die maandelikse monitering van die Projek deur die Projek Ouditeur en die Projek Bestuurder.

5.7 Beleggingskriteria

- 5.7.1 Die Maatskappy se beleggingskriteria is so ontwerp dat dit risiko moet verminder en bestuur.
- 5.7.2 Die Projek het reeds 'n omvattende multivlak omsigtigheidsondersoek ondergaan ten einde dit vir finansiering te laat kwalifiseer.
- 5.7.3 Die Maatskappy se belangrikste finansiële beleggingskriterium is 'n minimum jaarlikse voor-belasting (kontant in, kontant uit) opbrengs van 18,5% (enkelvoudige rente) bereken op die kapitale bedrag van die belegging wat deur die Maatskappy gemaak is.
- 5.7.4 Addisioneel tot die Maatskappy se finansiële kriteria, is die kwalitatiewe aspekte van die Projek ook oorweeg ten einde te bepaal of dit die potensiaal het om 'n uitstekende eindproduk aan die verbruiker te lewer.
- 5.7.5 Die Maatskappy het behoorlike kommersiële waardebepalingsprosesse, beleide en strukture in plek gestel ten einde die beleggingsgeleentheid te evalueer. Hierdie prosesse word in paragraaf 7 hieronder beskryf.
- 5.7.6 Die Direksie het ook 'n omvattende risiko bestuurstrategie aanvaar wat onder andere die aanstelling van 'n Projekouditeur insluit wat kwartaalliks of wanneer genoodsaak, risikobepalings doen.
- 5.7.7 Die Direksie sal op 'n deurlopende grondslag die bedryfs- en finansiële aspekte van die Projek moniteer en deur bemiddeling van die Projekbestuurskomitee alle aanbevelings en advies van die Projekouditeur en ander eksterne adviseurs met betrekking tot die bedryfs- en finansiële risiko's wat die Maatskappy in die gesig staar, oorweeg.
- 5.7.8 Die Direksie sal verseker dat die aanbevelings van die Projekouditeur en ander eksterne adviseurs behoorlik ondersoek word en waar dit nodig blyk te wees ook verseker dat gepaste aksie geneem word om te verseker dat die Maatskappy behoorlike interne beheermaatreëls implementeer om die belangrikste risiko's wat geïdentifiseer is, te bestuur.
- 5.7.9 Die direkteure se bestuursproses sluit op 'n deurlopende basis die volgende in –
 - 5.7.9.1 die oorweging van die graad van risiko waaraan die Ontwikkelaar en die Projek as 'n geheel blootgestel is;
 - 5.7.9.2 die bepaling van die potensiele opbrengs op die voorgenome belegging;
 - 5.7.9.3 om te verseker dat 'n behoorlike korporatiewe beheer beleid in plek geplaas word en dat dit geïmplementeer word vir die volle duur van die Projek;
 - 5.7.9.4 om te verseker dat op 'n deurlopende basis die bekamping van risiko optimaal geskied; en

5.7.9.5 die deurlopende monitering deur die Direksie van die Projek se vordering by wyse van verslae wat vanaf die Projekbestuurder en die Projekouditeur op 'n gereelde basis ontvang word.

5.8 Gevolgtrekking

5.8.1 Die direkteur is van mening dat 'n belegging in die Maatskappy veral geskik is vir beleggers soos pensioenfondse wat intern bestuur word, maatskappye en privaat beleggers wat 'n opbrengs oor 'n medium- tot langtermyn verlang.

5.8.2 Die beleggingsgeleentheid wat hierdie Prospektus bied, is gemik op daardie Beleggers wat nie aktief in eiendomsontwikkeling betrokke wil raak nie, maar wat 'n opbrengs verlang gebaseer op 'n belegging in eiendom.

6. Doelwitte, beleggingsopbrengste en strategie

6.1 Doelwitte

Die doelwitte van die Maatskappy is die volgende -

6.1.1 om genoegsame kapitaal te werf ten einde fondse aan die Ontwikkelaar (gesamentlik en afsonderlik) voor te skiet om hom in staat te stel om die Projek suksesvol te voltooi. Die voltooiing van die Projek sal plaasvind wanneer al die residensiële erwe in "The Bay" gholflandgoed, waarna in paragraaf 16.3.1 verwys word, verkoop is en aan hul onderskeie kopers oorgedra is;

6.1.2 om vir sy aandeelhouers die geprojekteerde opbrengskoers op hul belegging in die Maatskappy te behaal terwyl risiko te alle tye bestuur en beheer word.

6.2 Opbrengs op belegging

6.2.1 Die Maatskappy het 'n laekoste bedryfsstruktuur daar gestel en die struktuur van die Maatskappy is van so 'n aard dat daar aan Beleggers die geleentheid gegun word om indirek by die Projek betrokke te raak om sodoende op 'n groot skaal 'n opbrengs te genereer wat direk met eiendomsontwikkeling verband hou.

6.2.2 Die netto jaarlikse opbrengs op 'n belegging wat in die Maatskappy gemaak word (Aandele en Vorderings) soos geprojekteer vir 'n vyf jaar periode is soos volg –

JAAR 1	JAAR 2	JAAR 3	JAAR 4	JAAR 5
18.50%	18.50%	18.50%	18.50%	18.50%

6.2.3 Die werklike rentekoers wat van toepassing is op die Vorderings sal van tyd tot tyd deur die Direkteur in samewerking met die Ouditeur van die Maatskappy bepaal word.

6.2.4 Beleggers se aandag word daarop gevestig dat hul belegging in die Maatskappy vir 'n vaste periode van 5 (vyf) jaar gemaak word (bereken vanaf datum van belegging) of vir 'n periode totdat alle erwe in die voorgename dorp wat gestig staan te word verkoop is en aan die kopers daarvan oorgedra is, welke periode ookal die langste is.

7. Beleggingsvoorwaardes, beleggingsprosesse en goedkeurings

7.1 Beleggingsvoorwaardes

- 7.1.1 Die Maatskappy sal fondse aan die Ontwikkelaar (gesamentlik en afsonderlik) beskikbaar stel ten einde hom in staat te stel om die Onroerende Eiendom te bekom en te ontwikkel.
- 7.1.2 Die Maatskappy sal die terugbetaling van die lening wat aan die Ontwikkelaar gemaak is, versekureer en daardie sekuriteit sal gewoonlik in die vorm wees van 'n geregistreerde verband oor die Onroerende Eiendom wat ontwikkel staan te word.
- 7.1.3 In terme van die beleggingsvoorwaardes, moet die kapitaal en opbrengs wat aan 'n Belegger verskuldig is aan hom terugbetaal word na verloop van 'n minimum periode van 5 (vyf) jaar vanaf datum waarop die belegging gedoen is of (indien dit langer sou neem) om die Projek te voltooi, dan op datum waarop die erwe in die eerste fase van die Projek, dws die erwe in "The Bay" gholflandgoed verkoop en aan die kopers oorgedra is.
- 7.1.4 Die leningsooreenkoms en sekuriteitsdokumentasie wat tussen die Maatskappy en die Ontwikkelaar aangegaan word, sal voorsiening maak vir die uitbetaling van die leningsfondse aan die Ontwikkelaar op datum van registrasie van oordrag van die Onroerende Eiendom op die naam van die Ontwikkelaars.

7.2 Beleggingsproses

Die keuringsproses wat reeds onderneem is en wat ook nog onderneem moet word namens die Maatskappy sluit in en sal in die toekoms die volgende stappe insluit -

- 7.2.1 identifikasie van die Projek en voorlopige beleggingskeuring, hangende 'n omsigtigheidsondersoek deur die Projekbestuurder;
- 7.2.2 'n omsigtigheidsondersoek;
- 7.2.3 voorlegging van die Projek aan die Projekbestuurskomitee en later ook aan die Direksie;
- 7.2.4 onderhandeling van die kontraktuele terme en voorwaardes;
- 7.2.5 kontraksluiting en ondertekening van die sekuriteitsdokumentasie (leningsooreenkoms en verband) (sien Skedule C);
- 7.2.6 monitering van die Projek;
- 7.2.7 terugbetaling van kapitaal en opbrengs.

8. Doel van die Aanbod en besonderhede van die Projek [7]; [21(a)(iv)]

- 8.1 Die doel van die Aanbod is om fondse te werf om –
 - 8.1.1 aan Clidet 677 en Clidet 696 (gesamentlik en afsonderlik) (in terme van hierdie Prospektus) 'n bedrag van R30 002 000 (Dertig Miljoen en Twee Duisend Rand) te

leen welke bedrag gebruik sal word om 'n deel van die koopprys van die Onroerende Eiendomme en die aanvullende verkrygingskoste en die Promoter se fooie ten opsigte van hierdie Prospektus, te betaal. Registrasie van oordrag van die Onroerende Eiendomme sal plaasvind sodra die minimum subskripsie waarna in paragraaf 24 verwys word, bereik is. [Die totale bedrag wat benodig word om die Onroerende Eiendomme aan te koop en om daarna die Projek te voltooi, word beskryf in paragraaf 16.6.1, welke bedrag sonder inagneming van rente wat aan die Maatskappy en aan die bank betaalbaar is, R668 700 448 (Ses Honderd Agt en Sestig Miljoen Sewe Honderd Duisend Vier Honderd Agt en Veertig Rand) sal beloop.]

8.1.2	om die koste van die Aanbod (sien paragrawe 16.12.1 en 16.13) te betaal;	
8.1.3	om die bedryfskoste van die Maatskappy (sien paragraaf 16.12.2) te betaal;	
8.2	Die bedrae wat by wyse van hierdie Aanbod gewerf word, sal soos volg aangewend word –	
8.2.1	'n Lening aan die Ontwikkelaars (gesamentlik en afsonderlik) om die Onroerende Eiendomme aan te koop	R24 600 000
8.2.2	Koste van die aanbod (insluitende kommissie)* en die Promotor se fooi	R5 402 000
<hr/>		
	Totaal	R30 002 000

*Die gemiddelde kommissie beloop 10% van die kapitaal wat gewerf word in terme van die Prospektus en die totale kommissie sal afhang van die totale bedrag wat uiteindelik gewerf word.

- 8.3.1 Die Direkteure van Clidet 677 en Clidet 696 is geregtig om met 'n kommersiële bank in Suid-Afrika reëlings te tref vir die verskaffing van 'n fasiliteit aan die Ontwikkelaars waarteen gelde teen sekuriteit van 'n Eerste Verband oor die Onroerende Eiendomme verskaf kan word en welke gelde gebruik sal word om op deel van die koopprys van die Onroerende Eiendomme te betaal asook om die ontwikkelingskoste waarna in paragraaf 16.6.2 verwys word, te betaal.
- 8.3.2 Voormelde leningsfasiliteit sal egter nie die somtotaal van die volgende oorskry nie –
- 8.3.2.1 R102 800 000 (Een Honderd en Twee Miljoen Agt Honderd Duisend Rand) met betrekking tot die aankoop van die Onroerende Eiendomme; plus
- 8.3.2.2 'n Verdere bedrag van R150 000 000 (Een Honderd en Vyftig Miljoen Rand) met betrekking tot ontwikkelingskoste, welke bedrag slegs opgeneem sal word indien die nodige voor-verkope in die bedrag van R201 000 000 (Twee Honderd en Een Miljoen Rand) bekom is voordat enige bedrae op die ontwikkelingslening opgeneem word. (Sodanige lening is addisioneel tot die bedrae waarna verwys word in paragrawe 8.2 en 8.3.2.1).
- 8.3.3 Die Direkteure van Clidet 677 en Clidet 696 het reeds besluit om die eerste gedeelte van die leningsfasiliteit in die bedrag van R102 800 000 (Een Honderd en Twee Miljoen Agt Honderd Duisend Rand) wat betrekking het op die verkryging van die Onroerende Eiendomme, op te neem. 'n Eerste verband ten bedrae van R300 000 000 (Driehonderd Miljoen Rand) maar beperk tot R102 800 000 (Een Honderd en Twee Miljoen Agthonderd Duisend Rand) sal oor die Onroerende Eiendomme geregistreer word. Die Maatskappy se verband sal as 'n Tweede verband geregistreer word en sal ondergeskik wees aan die eis van die Eerste verbandhouer.
- 8.3.4 Die Direkteure van Clide 677 en Clidet 696 het egter nog nie besluit om die leningsfasiliteit wat betrekking het op die ontwikkelingskoste (sien paragraaf 8.3.2.2) op te neem nie, maar hul bedoeling om dit te doen word hiermee aan beleggers geopenbaar naamlik dat die Ontwikkelaars inderdaad die opsie het om sodanige leningsfasiliteit op te neem ten einde die ontwikkeling te voltooi. Dit dien daarop gelet te word dat indien gemelde leningsfasiliteit wel opgeneem word, die eis onder die

Eerste verband sal verhoog ten einde ook sekuriteit te verskaf vir die ontwikkelingsfasiliteit waarna in paragraaf 8.3.2.2 verwys word.

- 8.4** Beleggers moet daarvan kennis neem dat die bedrag van R150 000 000 (Een Honderd en Vyftig Miljoen Rand) is addisioneel tot die bedrag van R102 800 000 (Een Honderd en Twee Miljoen Agt Honderd Duisend Rand) waarna in paragraaf 8.3.2.1 verwys word.
- 8.5** Dit word in die vooruitsig gestel dat 'n tweede Prospektus uitgereik sal word ten einde fondse te werf om die balans van die koopprys van die Onroerende Eiendomme te bekom. Die bedrag wat in terme van die tweede Prospektus gewerf sal word sal 'n bedrag van R30 998 000 (Dertig Miljoen Negehonderd Agt en Negentig Duisend Rand) beloop (sien paragraaf 16.6.3).
- 8.6** Besonderhede van die Projek is soos volg :
- 8.6.1 Die dorp wat opgerig staan te word sal bekend wees as "The Bay" hierdie dorp is geleë te Broederstroom, Noordwes Provinsie wat onder die plaaslike bestuur van Madibeng val.
- 8.6.2 Die projek bestaan uit die ontwikkeling van 'n woongebied om genoem te word "The Bay" en welke gholflandgoed op die Onroerende Eiendomme gestig sal word.
- 8.6.3 Die ontwikkeling is geleë aan die voet van die Witwaterbergreeks en as sodanig geniet dit 'n pragtige noordelike uitsig op die Hartebeespoortdam en die Magaliesberge. Hierdie ontwikkeling is die laaste van die meer betekenisvolle ontwikkelings aan die suidekant van die dam.

Die bekende "brug na nêrens" is geleë aan die westekant van die Onroerende Eiendom. Hierdie brug vorm 'n deel van die wisselaar wat reeds goedgekeur is vir die beplande PWV3 nasionale hoofweg vanaf Brits en Rustenburg (in die Noordelike Provinsie) na Sandton in Gauteng. Hierdie hoofweg sal 'n belangrike voordeel vir die voorgename ontwikkeling inhou aangesien dit toegang tot die Hartebeespoort area in die algemeen en tot die ontwikkeling in die besonder sal verskaf wat uiteraard sal meebring dat die lewensvatbaarheid van die kommersiële regte wat toegestaan is in terme van die bestaande dorpstigtingsvoorwaardes daardeur aansienlik versterk sal word.

Hartebeespoortdam is geleë in die Noordwes Provinsie, Suid-Afrika, en is geleë op die hoofroete tussen Johannesburg/Pretoria/Brits/Rustenburg en Sun City. Die dam is ongeveer 40 minute (per motor) geleë vanaf Sandton en dit maak dat dit 'n ideale bestemming is om vir 'n naweek heen weg te gaan aangesien die dam verskeie ontspanningsaktiwiteite bied soos byvoorbeeld watersport en ander buitemuurse aktiwiteite. Die is juis hierdie aspek wat die grootste dryfveer was vir residensiële ontwikkeling in die gebied die afgelope dekade.

Die streek ondervind steeds uitsonderlike groei wat gelei het tot die opgradering van paaie waardeur die toegangsroetes na die gebied verbeter is. Skole is ontwikkel en daar is ook verskeie kleinhandelontwikkelings en ander luukse geriewe verskaf.

Indien die nabyheid van hierdie streek aan Sandton/Johannesburg vergelyk sou word met ander soortgelyke residensiële nodusse (Roodepoort/Little Falls (Wes Rand); Benoni/Boksburg (Oos Rand); Alberton (Suide) en Pretoria/Centurion (Noorde – waar inwoners in elk geval ongeveer dieselfde tyd spandeer om na en van hul onderskeie sentrale sakegebiede te reis) sal gevind word dat daar 'n demografiese verskuiwing plaasgevind het sodat daar tans 'n groter aantal primêre residensiële eienaars in die gebied teenwoordig is. Dit word verwag dat die beplande PWV3 roete tot gevolg sal hê dat reistyd nog verder ingekort word wat tot gevolg sal hê dat die aantreklikheid van Hartebeespoortdam as 'n primêre residensiële gebied nog verder verbeter sal word.

Die groei van die platinum-sektor, meer spesifiek in Brits en Rustenburg, verskaf verdere stukrag aan die Hartebeespoort area en wel op die volgende wyse :

- Die residensiële geleentheid wat die gebiede rondom die dam bied is geskik vir die senior bestuur van myne wat in primêre wonings wil investeer;
- Die hoof verskaffings- en vervoerroetes na Pretoria, Sandton en Johannesburg asook na Suid-Afrika se besigste lughawe, OR Tambo Internasionaal, loop deur Hartebeespoort;
- Die olimpiese stadion in Rustenburg wat een van die belangrike stadions tydens die 2010 sokker wêreldbeker sal wees, word tans opgerig. Dit opsigself sal 'n positiewe byvoordeel meebring in die vorm van verbeterde vervoerroetes sowel as bykomstige ontspannings- en akkommodasie geriewe.

Indien die bedrag van R6,5 biljoen wat geormerk is vir ontwikkeling en wat in die omgewing deur die Plaaslike Owerheid, die Madibeng Plaaslike Munisipaliteit in die vooruitsig gestel word, inaggeneem word, dan is die vooruitsigte vir hierdie streek uiters rooskleurig.

- 8.6.4 Die bestaande dorpstigtingsvoorwaardes wat deur die plaaslike owerheid, Madibeng, goedgekeur is, maak voorsiening van 'n maksimum van ongeveer 2 300 residensiële geleentheid sowel as 321 600 grootmaat vierkante meter vir kommersiële eiendomme en gemeenskaplike fasiliteite. Die omvang van die projek is van so 'n aard dat dit in fases aangepak sal word ten einde te verseker dat die projek op 'n ordelike en estetiese wyse voltooi word.

Die fases wat vir die projek beoog word, is soos volg :

- Die konstruksie van The Bay Golf Landgoed wat sal bestaan uit 'n 18-gat kampioenskapsgholfbaan, ontwerp en gebou deur Matkovich & Hayes, ongeveer 500 erwe, verskeie medium en hoë digtheid, tros of deeltitel/tuinhuis ontwikkelings, 'n klubhuis, hotel en marina – alles om voltooi te word binne 2 – 3 jaar;
- Die ontwikkeling van 'n kommersiële nodus wat 'n winkelsentrum, kantore en vertoonlokale sal insluit, die grootte waarvan ongeveer 190 000 grootmaat vierkante meter sal beslaan en wat in fases voltooi sal word maar altyd onderhewig aan die beskikbaarheid van infrastruktuur en aanvraag. Dit word verwag dat 'n 15 000 vierkante meter winkelsentrum waarskynlik binne die eerste 2 jaar opgerig sal word; en
- Die ontwikkeling van Bay View, 'n private landgoed wat uit ongeveer 200 erwe sal bestaan sowel as verskeie medium en hoë digtheid tros of deeltitel/tuinhuis ontwikkelings, om voltooi te word binne 5 jaar.

- 8.6.5 Die lewensvatbaarheidstudie wat die Ontwikkelaar onderneem het en wat gebaseer is op die bestaande regte wat toegestaan is, beraam dat :

- Erwe in die projek teen 'n gemiddelde pryse van R1 288 250 (Een Miljoen Twee Honderd Agt en Tagtig Rand Twee Honderd en Vyftig Rand) (BTW ingesluit) sal verkoop. Hierdie beraam prys is tans laer as die gemiddelde prys waarteen erwe in vergelykbare gholflandgoed ontwikkelings verkoop;
- Medium tot hoë digtheid residensiële erwe sal verkoop teen 'n gemiddelde prys van R1 096 (BTW ingesluit) per grond meter; en
- Kommersiële erwe sal verkoop teen 'n gemiddelde prys van R1 250 (BTW ingesluit) per grond meter.

Nadat voorsiening vir BTW en agentekommissee in verrekening gebring is, word dit geprojekteer dat die verkoop van die erwe 'n bedrag van R1 145 512 074 (Een Duisend Miljoen Een Honderd Vyf en Veertig Miljoen Vyf Honderd en Twaalf Duisend en Vier en Sewentig Rand) sal genereer.

Dit word beraam dat die ontwikkelingskoste, onder andere vir die voorsiening van interne en eksterne dienste in fase 1 van die ontwikkeling 'n bedrag van R134 308 009 (Eenhonderd Vier en Dertig Miljoen Driehonderd en Agt Duisend en Nege Rand) (BTW uitgesluit) sal beloop.

Die besonderhede van die ontwikkelingskoste sowel as die kostes van die sindikasie asook rentebetalinge word meer volledig in paragraaf 16.6 verduidelik.

- 8.6.6 Die totale ontwikkelingskoste van die geheel van die projek sal R458 660 974 (Vierhonderd Agt en Vyftig Miljoen Seshonderd en Sestig Duisend Negehonderd Vier en Sewentig Rand) (BTW uitgesluit) beloop.
- 8.6.7 Die Onroerende Eiendomme was onafhanklik gewaardeer (op 'n uitverkoop basis) op 'n bedrag van R410 000 000 (Vier Honderd en Tien Miljoen Rand) welke waardasie gebaseer is op die bestaande dorpstigingsvoorwaardes en die ontwikkelingsleuensvatbaarheidstudie (sien skedule F3).

9. Dividendbeleid

- 9.1 Terugbetaling van die Vorderings (insluitend rente) sal gedoen word uit kontant wat deur die Ontwikkelaars gegeneer word. Terugbetaling van die Vorderings sal geskied op die laaste van die datum waarop die erwe in "The Bay" verkoop is of 5 (vyf) jaar na datum waarop die aanbod ten volle volskryf is.
- 9.2 Die werklike bedrae wat as renteverdienste uitbetaal sal word, sal in die uitsluitlike diskresie van die direkteure berus met inagneming van die Maatskappy se werkskapitaalbehoefes sowel as sy behoeftes ten opsigte van kapitale uitgawes; met dien verstande egter dat die direkteure hul beste poging sal aanwend om die minimum geprojekteerde opbrengs soos uiteengesit in paragrafe 5.7.3 en 6.2 hierbo te behaal.
- 9.3 Rente wat op die Vorderings betaalbaar is, word bereken vanaf die datum waarop die belegging gemaak is tot die datum waarop die Vordering terugbetaal word, welke rente bereken word teen 'n rentekoers soos deur die Direksie in samewerking met die Ouditeure van tyd tot tyd bepaal. Geen vaste rentekoers is van toepassing nie.
- 9.4 Voornemende Beleggers moet begryp dat die Direksie geen waarborg kan verskaf met betrekking tot die omvang en tydstip waarop toekomstige Verdelings aan aandeelhouers gemaak sal word nie aangesien Verdelings afhanklik is van 'n hele aantal faktore onder andere die graad van winsgewendheid van die Projek, die bedrag en tydstip waarop belasting betaal moet word, bedryfstoeestand en uitgawes, risiko-faktore en in die algemeen die finansiële posisie van die Maatskappy.
- 9.5 Indien die aankoop van die Grond en/of die toekomstige ontwikkeling daarvan nie materialiseer nie, sal Beleggers se gelde aan hulle terugbetaal word deur die Maatskappy en/of die Promotor tesame met rente bereken teen daggeldkoers. Die Promotor sal al die kostes waarna in paragrafe 16.12.1 en 16.13 verwys word, betaal.

10. Aandelekapitaal van die Maatskappy [8(a)]

- 10.1 Die gemagtigde aandelekapitaal van die Maatskappy beloop tans R1 500 (Een Duisend Vyf Honderd Rand) wat verdeel is in 150 000 (Een Honderd en Vyftig Duisend) gewone aandele met 'n nominale waarde van R0,01 (een sent) elk. Geen gewone aandeel mag toegeken of uitgereik word nie, tensy dit vergesel word van 'n Vordering met 'n nominale waarde van R999,99 (Nege Honderd Nege en Negentig Rand en Nege en Negentig Sent) welke gewone aandeel en Vordering toegeken en uitgereik sal word as 'n eenheid. Sewe Eenhede is reeds uitgereik by die oprigting

van die Maatskappy, naamlik aan die drie direkteure en vier van hulle genomineerdes.

- 10.2** Alle Eenhede rangeer pari passu in die aandelekapitaal van die Maatskappy en deel eweredig in enige Verdeling.
- 10.3** Alle kontant op hande en beskikbaar vir Verdeling sal op die volgende wyse aan aandeelhouders toegeedeel word :
- 10.3.1 rente op die Vordering-komponent van die Eenheid bereken teen 'n rentekoers soos deur die direkteure in konsultasie met die Ouditeure van tyd tot tyd bepaal; en
- 10.3.2 die balans (indien enige) as 'n dividend op die aandeelkomponent van die Eenheid.
- 10.4** Die drie direkteure waarna in paragraaf 3.2 hierbo verwys word tesame met hulle vier genomineerdes, besit elkeen een gewone pari-waarde aandeel van R0,01 (een sent) elk in die gemagtigde aandelekapitaal van die Maatskappy. Die balans van die gemagtigde aandelekapitaal en alle onuitgereikte Vorderings bly tans onuitgereik.
- 10.5** Die aandele toegeken aan die persone waarna in paragraaf 10.4 hierbo verwys is, rangeer pari passu in alle opsigte met die onuitgereikte aandelekapitaal van die Maatskappy en die onuitgereikte Vorderings, en geen spesiale regte is daaraan toegeken nie. Die gewone aandele en vorderings is aan hulle uitgereik teen die nominale waarde van R1 000 (Een Duisend Rand) per Eenheid.
- 10.6** Alle aandele in die Maatskappy rangeer pari passu en geen spesiale regte is daaraan toegeken nie. Die Vorderings is nie ondergeskik gestel nie.

11. Lenings gemaak aan en Lenings toegestaan deur die Maatskappy [9(a)], [9(b)]

- 11.1** Geen ander lenings van enige aard (insluitende Vorderings) is aan die Maatskappy gemaak nie behalwe daardie Vorderings wat aan die aandele gekoppel is en wat aan die drie direkteure en hul vier genomineerdes waarna in paragraaf 10.1 hierbo verwys is, toegeken is. Die totale waarde van sodanige Vorderings beloop R6 999,93 (Ses Duisend Nege Honderd Nege en Negentig Rand en Drie en Negentig Sent).
- 11.2** Die Maatskappy sal 'n bedrag van R30 002 000 (Dertig Miljoen en Twee Duisend Rand) aan die Ontwikkelaar leen welke bedrag hulle sal gebruik om 'n deel van die koopprys van die Onroerende Eiendomme asook die Promotor se fooi ten opsigte van hierdie Prospektus te betaal.
- 11.3** Die besonderhede van die lening waarna in paragraaf 11.2 verwys word is die volgende :-

Datum van Lening: Onmiddellik nadat die minimum subskripsie van R30 002 000 (Dertig Miljoen en Twee Duisend Rand) waarna in paragraaf 24.1 hieronder verwys word, bereik is met dien verstande egter dat oordrag van die Onroerende Eiendomme reeds op die naam van die Ontwikkelaar gelyktydig daarmee sa geskied het.

Lener Clidet 677 en Clidet 292 (gesamentlik en afsonderlik)

Rentekoers 'n Minimum van 18,5% (agtien komma vyf persent) per jaar (enkelvoudige rente)

Periode van Lening 'n Maksimum periode van 5 (vyf) jaar vanaf datum waarop die

volle subskripsie bereik is.

Sekuriteit verskaf : Tweede Verband oor die Onroerende Eiendomme.

Besonderhede van die Direkteure van die Lener:

- (i) Harold Wilson [ID 751221 5282 085];
- (ii) Christo Pieter Duminy [ID 690415 5026 088];

Besonderhede van die Aandeelhouders van die Lener:

- (i) Carnoustie Investment Trust (Reg No : IT12620/06);en
- (ii) Busi and Sibon Investment Trust (Reg No : IT12624/06)

11.4 Die Direkteure van Clidet 677 en Clidet 696 het ook besluit om die leningsfasiliteit met Nedbank in die bedrag van R102 800 000 (Een Honderd en Twee Miljoen Agt Honderd Duisend Rand) wat betrekking het op die aankoop van die Onroerende Eiendomme, op te neem. 'n Eerste verband ten bedrae van R300 000 000 (Drie Honderd Miljoen Rand), beperk tot R102 800 000 (Een Honderd en Twee Miljoen Agt Honderd Duisend Rand) sal oor die Onroerende Eiendomme geregistreer word.

11.5 Indien die Direkteure van Clidet 677 en Clidet 696 so sou besluit, sal Clidet 677 en Clidet 696 met ingang van die datum waarop die Onroerende Eiendomme op hul naam geregistreer word, geregtig wees om te eniger tyd daarna 'n lening van 'n kommersiële bank in Suid-Afrika tot 'n maksimum van R150 000 000 (Een Honderd en Vyftig Miljoen Rand) te bekom welke bedrag gebruik sal word om die ontwikkelingskoste van die projek te betaal.

11.6 Dit word in die vooruitsig gestel (alhoewel dit nie gewaarborg word nie) dat die rentekoers wat op die lening waarna in paragraaf 11.5 verwys word, van toepassing sal wees, gelykstaande sal wees aan die prima oortrekkings rentekoers (tans 13,0%) minus 1%. Die periode van die lening sal 'n maksimum van 5 (vyf) jaar wees en die eis onder die Eerste verband wat oor die Onroerende Eiendomme geregistreer is (sien paragraaf 11.4) as sekuriteit vir die lening, sal dienooreenkomstig verhoog word.

11.7 Die Maatskappy se Eerste verband waarna in paragraaf 11.3 verwys word, sal as 'n Tweede verband geregistreer word en sal ondergeskik wees aan die eis van die Eerste verbandhouer.

12. Opsies of voorkeurregte ten opsigte van aandele [10]

Daar is geen opsies of voorkeurregte ten opsigte van die aandele (of Vorderings) in die Maatskappy uitgereik of toegestaan nie.

13. Aandele uitgereik of uitgereik te word anders as vir kontant en kommissie betaalbaar ten opsigte van die onderskrywing [11], [14]

13.1 Geen aandele in die aandeelkapitaal van die Maatskappy is of sal uitgereik word deur die Maatskappy, anders as vir kontant nie.

13.2 Geen kommissie is betaalbaar deur die Maatskappy aan enige persoon om aandele in die Maatskappy op te neem of om toe te stem om aandele in die Maatskappy op te neem nie.

- 13.3** Die Maatskappy is gemagtig om aan gemagtigde verskaffers van finansiële dienste en hul verteenwoordigers wat by die Raad op Finansiële Dienste geregistreer is, kommissie te betaal. Die koers waarteen kommissie betaal sal word, sal uiteindelik afhang van die bedrag wat in die Maatskappy belê is, maar kommissie wat deur die Maatskappy betaal word, sal nooit 10% (tien persent) van die totale kapitaal wat gewerf is, oorskry nie.
-

14. Eiendom gekoop of gekoop te word [12(a)]

Die Maatskappy het geen eiendom van enige aard bekom nie.

15. Bedrae betaal of betaalbaar aan die Promotor [13]

- 15.1** Die netto bedrag wat die Promotor betaal word in terme van hierdie Prospektus, beloop R5 402 000 (Vyf Miljoen Vier Honderd en Twee Duisend Rand) welke bedrag gebruik sal word ooreenkomstig die bepalings van paragrawe 16.12.1 en 16.13 hieronder.
- 15.2** Alle uitgawes verbonde aan die Aanbod sal deur die Promotor betaal word.
-

16. Vooruitsigte van die Maatskappy, voorlopige uitgawes, uitreikingskoste en bedryfskoste [6(l)]; [12(c)]; [15]

- 16.1** Die Maatskappy het 'n voorwaardelike Leningsooreenkoms (Skedule C) met Clidet 677 en Clidet 696 (gesamentlik en afsonderlik) die Ontwikkelaar van die Projek aangegaan. Die lening is onderhewig aan die opskortende voorwaarde dat genoegsame fondse deur hierdie aanbod gewerf word ten einde die lening aan die Ontwikkelaar te kan maak.
- 16.2** Die Leningsooreenkoms bevat bepalings wat normaalweg in finansiële dokumente van hierdie aard en omvang vervat word, insluitende bepalings met betrekking tot die verantwoordelikhede van die partye, betalings in terme van die ooreenkoms, voorstellings en waarborge deur die Ontwikkelaar, asook bepalings rondom kontrakbreuk en die Maatskappy se regte wanneer kontrakbreuk sou plaasvind.
- 16.3 Die Projek**
- 16.3.1** Die Maatskappy het 'n ooreenkoms met die Ontwikkelaar aangegaan om geld vir die aankoop van die Onroerende Eiendomme aan hom te leen ten einde hom in staat te stel om die Onroerende Eiendomme aan te koop en onder andere te ontwikkel in 'n gholflandgoed wat sal bestaan uit :
- Die konstruksie van The Bay Golf Landgoed wat sal bestaan uit 'n 18-gat kampioenskapsgholfbaan, ontwerp en gebou deur Matkovich & Hayes, ongeveer 500 erwe, verskeie medium en hoë digtheid, tros of deeltitel/tuinhuis ontwikkelings, 'n klubhuis, hotel en marina – alles om voltooi te word binne 2 – 3 jaar;
 - Die ontwikkeling van 'n kommersiële nodus wat 'n winkelsentrum, kantore en vertoonlokale sal insluit, die grootte waarvan ongeveer 190 000 grootmaat vierkante meter sal beslaan en wat in fases voltooi sal word maar altyd

onderhewig aan die beskikbaarheid van infrastruktuur en aanvraag. Dit word verwag dat 'n 15 000 vierkante meter winkelsentrum waarskynlik binne die eerste 2 jaar opgerig sal word; en

- Die ontwikkeling van Bay View, 'n private landgoed wat uit ongeveer 200 erwe sal bestaan sowel as verskeie medium en hoë digtheid tros of deeltitel/tuinhuis ontwikkelings, om voltooï te word binne 5 jaar.

16.3.2.1 Die Maatskappy sal in terme van die eerste twee Prospektusse 'n totale bedrag van R61 000 000 (Een en Sestig Miljoen Rand) aan Clidet 677 en Clidet 696 leen ten einde hulle in staat te stel om die Onroerende Eiendomme aan te koop;

16.3.2.2 In terme van hierdie Prospektus word 'n bedrag van R30 002 000 (Dertig Miljoen en Twee Duisend Rand) aan Clidet 677 en Clidet 696 geleen ten einde hulle in staat te stel om die Onroerende Eiendomme te bekom;

16.3.2.3 'n Verdere bedrag van R30 998 000 (Dertig Miljoen Nege Honderd Agt en Negentig Duisend Rand) sal aan Clidet 677 en Clidet 696 geleen word in terme van 'n tweede Prospektus ten einde hulle instaat te stel om die Onroerende Eiendomme te bekom, die voorlopige bemarkings- en infrastruktuur- asook ontwikkelingskoste te betaal asook die Promotorsfooie en uitgawes ten opsigte van die tweede Prospektus.

16.3.3 Die Maatskappy se lening aan die Ontwikkelaar sal (onderworpe aan die bepalings van paragrawe 11.4 en 24.1 hieronder) versekureer word deur 'n tweede verband oor die Onroerende Eiendomme wat gesubordineer is.

16.4 Die Hoof trekke

16.4.1 Die hoof trekke van hierdie Projek is die volgende –

16.4.1.1 Clidet 677 en Clidet 696 het die Onroerende Eiendomme vir 'n bedrag van R195 550 000 (Een Honderd Vyf en Negentig Miljoen Vyf Honderd en Vyftig Duisend Rand) aangekoop tesame met aanvullende verkrygingskoste ten bedrae van R14 489 474 (Veertien Miljoen Vier Honderd Nege en Tagtig Duisend Vier Honderd Vier en Sewentig Rand).

Die koopprys is soos volg betaalbaar :

- R95 550 000 (Vyf en Negentig Miljoen Vyf Honderd en Vyftig Duisend Rand) word betaal onmiddellik op datum van registrasie van oordrag. Hierdie bedrag word befonds deurdat Nedbank Beperk 'n bedrag van R65 550 000 (Vyf en Sestig Miljoen Vyf Honderd en Vyftig Duisend Rand) onder die Eerste verbandleningsfasiliteit waarna in paragraaf 8.3.3 verwys word, toegestaan het; R18 000 000 (Agtien Miljoen Rand) is op leningsrekening voorlopig deur die aandeelhouers van die Ontwikkelaar betaal en 'n verdere R17 000 000 (Sewentien Miljoen Rand) word befonds uit die opbrengs van hierdie Prospektus;
- R20 000 000 (Twintig Miljoen Rand) is betaalbaar 60 dae na datum van oordrag van die Onroerende Eiendomme, welke bedrag befonds word uit die leningsverbandfasiliteit waarna in paragraaf 8.3.3 verwys word;
- R20 000 000 (Twintig Miljoen Rand) is betaalbaar 18 (agtien) maande na datum van registrasie van oordrag van die Onroerende Eiendomme, welke bedrag befonds sal word uit ontwikkelingswinste of addisionele befondsing wat by 'n kommersiële bank bekom sal word, alternatiewelik addisionele befondsing wat by die Maatskappy bekom sal word;
- R25 000 000 (Vyf en Twintig Miljoen Rand) is betaalbaar 30 (dertig) maande na datum van registrasie van oordrag van die Onroerende Eiendomme, welke bedrag befonds sal word uit ontwikkelingswinste of addisionele befondsing wat by 'n kommersiële bank bekom sal word

alternatiewelik addisionele befondsing wat by die Maatskappy geleen sal word;

- R35 000 000 (Vyf en Dertig Miljoen Rand) is betaalbaar 42 (twee en veertig) maande na datum van registrasie van oordrag van die Onroerende Eiendomme welke bedrag befonds sal word uit ontwikkelingswins of addisionele befondsing wat by 'n kommersiële bank bekom sal word alternatiewelik addisionele befondsing wat by die Maatskappy geleen sal word; en
- R14 489 474 (Veertien Miljoen Vier Honderd Nege en Tagtig Duisend Vier Honderd Vier en Sewentig Rand) met betrekking tot die aanvullende verkrygingskoste van die Onroerende Eiendomme welke bedrag betaalbaar is op datum van registrasie van oordrag van die Onroerende Eiendomme in die naam van Clidet 677 en Clidet 696. Hierdie bedrag word befonds deurdat 'n bedrag van R5 103 509 (Vyf Miljoen Een Honderd en Drie Duisend Vyf Honderd en Nege Rand) bekom word uit die verbandleningsfasiliteit waarna in paragraaf 8.3.3 verwys word; R7 600 000 (Sewe Miljoen Ses Honderd Duisend Rand) word bekom uit die opbrengs van hierdie Prospektus en 'n verdere R1 785 965 (Een Miljoen Sewe Honderd Vyf en Tagtig Duisend Nege Honderd Vyf en Sestig Rand) sal befonds word deurdat 'n tweede Prospektus uitgereik sal word.

16.4.1.2 Die ontwikkeling wat in die vooruitsig gestel word, sal wanneer dit voltooi is, bestaan uit :

- Die konstruksie van The Bay Golf Landgoed wat sal bestaan uit 'n 18-gat kampioenskapsgholfbaan, ontwerp en gebou deur Matkovich & Hayes, ongeveer 500 erwe, verskeie medium en hoë digtheid, tros of deeltitel/tuinhuis ontwikkelings, 'n klubhuis, hotel en marina – alles om voltooi te word binne 2 – 3 jaar;
- Die ontwikkeling van 'n kommersiële nodus wat 'n winkelsentrum, kantore en vertoonlokale sal insluit, die grootte waarvan ongeveer 190 000 grootmaat vierkante meter sal beslaan en wat in fases voltooi sal word maar altyd onderhewig aan die beskikbaarheid van infrastruktuur en aanvraag. Dit word verwag dat 'n 15 000 vierkante meter winkelsentrum waarskynlik binne die eerste 2 jaar opgerig sal word; en
- Die ontwikkeling van Bay View, 'n private landgoed wat uit ongeveer 200 erwe sal bestaan sowel as verskeie medium en hoë digtheid tros of deeltitel/tuinhuis ontwikkelings, om voltooi te word binne 5 jaar.

16.4.1.3 Die Onroerende Eiendomme is geleë binne die munisipale gebied van die Madibeng Plaaslike Owerheid.

16.4.1.4 Die finale dorpstigtingsvoorwaardes is reeds uitgereik deur die Madibeng Plaaslike Owerheid op 31 Januarie 2005 (skedule E) en Clidet 677 en Clidet 696 sal binnekort 'n ingenieursdienste-ooreenkoms met die Madibeng Plaaslike Owerheid aangaan.

16.5 Finansiële opsomming

16.5.1 Die Maatskappy voorsien 'n minimum totale jaarlikse opbrengs van minstens 18,5% op sy belegging.

16.5.2 Bemaking van die eerste 280 (Twee Honderd en Tagtig) residensiële erwe in "The Bay" gholflandgoed sal in 2008 'n aanvang neem.

16.6 Finansiële projeksies met betrekking tot die Projek

16.6.1 Die totale Projek se finansiële vooruitskatting ooreenkomstig die Ontwikkelaar se lewensvatbaarheidstudie word hieronder uiteengesit.

Besonderhede	Bedrag R miljoen
Netto verkope van 1100 residensiële erwe (nadat voorsiening vir BTW,	1 146

bemerkings en ander koste gemaak is) [sien paragraaf 16.9.2]	
Projekuitgawes	
Aankoop van Onroerende Eiendomme insluitende aanvullende verkrygingskoste	210
Dorpsstigting en Ontwikkelingskoste (sien paragraaf 16.6.2)	459
Totale Projektkoste	669
Koste van Aanbod (insluitende kommissie) (met betrekking tot twee prospektusse)	11
Plus rente betaalbaar aan die beleggers	57
Plus rente betaalbaar aan die Bank	86
Totale Uitgawes	823
Geprojekteerde Netto voor belaste inkomste	322

16.6.2 Besonderhede van die Geprojekteerde Ontwikkelingskoste met betrekking tot die hele Projek :

Beskrywing	Bedrag R Miljoen
Interne Dienste (insluitend paaie, riolering, water)	70
Elekrisiteit	99
Toegang en sekuriteit	25
Tussentydse eskelasio	70
Golfbaan en gemeenskaplike fasiliteite	100
Professionele fooie	37
Projekbestuur, diverse fooi en gebeurlikhede	58
Totale Ontwikkelingskoste	459

16.6.3 Besonderhede van die bedrag wat in terme van die Tweede Prospektus gewerf moet word, is soos volg :

Beskrywing	Bedrag R
Aankoop van Onroerende Eiendomme	10 400 000
Voorlopige Bemerkings- en Ontwikkelingskoste	15 000 000
Koste van Tweede Prospektus (sien paragraaf 16.12.1 en 16.13)	5 598 000
Totaal	30 998 000

16.7 Veronderstellings

16.7.1 Ten tyde van die voorbereiding van die vooruitskattings, het die direkteure van die veronderstellings waarna hieronder verwys word, uitgegaan.

16.7.2 Beleggers moet egter daarvan kennis neem dat die werklike resultate van die vooruitskattings mag verskil en enige variasie mag substansieel positief of negatief wees, aangesien die veronderstellings en projeksies van nature onderworpe is aan onsekerhede en gebeurlikhede, sommige waarvan buite die beheer van die Direksie is. Werklike gebeure en resultate mag verskil in omvang en in tyd van veronderstellings wat gemaak is.

16.8 Algemene veronderstellings

Die volgende algemene veronderstellings is gemaak –

16.8.1 Daar sal geen materiële verandering in die bestaande besigheids-, ekonomiese- en mededingende omgewing waarbinne die Maatskappy sy sake bedryf, wees nie;

- 16.8.2 Daar sal geen wesenlike veranderings wees aan die rekeningkundige beleid of ander verpligte professionele verslagdoeningsvereistes soos voorgeskryf deur die Suid-Afrikaanse Instituut vir Geoktrooieerde en Openbare Rekenmeesters en/of die Raad op Ouditeure wat 'n wesentlike effek op die finansiële state van die Maatskappy sal hê nie.
- 16.8.3 Behalwe vir veranderings reeds aangekondig, sal daar geen wesentlike veranderings wees aan die bestaande belastingwetgewing nie; en
- 16.8.4 Daar sal geen verandering in die bestaande regulerende omgewing wees wat 'n materiële impak op die finansiële resultate van die Maatskappy sal hê nie.

16.9 Projekopsomming

16.9.1 Die spesifieke veronderstellings wat hieronder genoem word, is gemaak op die basis dat die konstruksiewerk op 'n vaste pryskontrak onderneem sal word en ook met inagneming van die volgende onafhanklike verslae van derdepartye :

16.9.1.1 'n Bourekenaar se kontrolering van tenderpryse, konstruksiemateriaalkostes, arbeidskostes, die pas waarteen konstruksie kan geskied, asook die tydperke waarbinne verskaffers materiaal kan voorsien;

16.9.1.2 die omsigtigheidsverslag soos saamgestel deur die Projekbestuurder.

16.9.2 Die volgende spesifieke veronderstellings gebaseer op beramings is gemaak :

16.9.2.1 'n Netto verkoopsinkomste van R1 145 512 074 (Een Duisend Miljoen Een Honderd Vyf en Veertig Miljoen Vyf Honderd en Twaalf Duisend en Vier en Sewentig Rand) uitsluitende BTW en agentekommissie is gebaseer op die verwagting dat :

- Erwe in die gholflandgoed sal verkoop teen 'n gemiddelde prys van R1 288 250 (Een Miljoen Twee Honderd Agt en Tagtig Duisend Twee Honderd en Vyftig Rand) (BTW ingesluit). Hierdie beraamde prys is tans minder as die gemiddelde prys waarteen soortgelyke erwe in ander gholflandgoedontwikkelinge verkoop;
- Medium- tot hoë digtheid residensiële erwe sal verkoop teen 'n gemiddelde prys van R1 096 (Een Duisend en Ses en Negentig Rand) (BTW ingesluit) per land meter; en
- Kommersiële erwe sal verkoop teen 'n gemiddelde prys van R1 250 (Een Duisend Twee Honderd en Vyftig Rand) (BTW ingesluit) per land meter; en
- Na aftrekking van die volgende :

16.9.2.1.1 Bemerkingskoste insluitend kommissie betaalbaar aan eiendomsagente ten opsigte van die verkoop van erwe : 7% (sewe persent) van die bruto koopprys van elke erf;

16.9.2.1.2 BTW van 14% (ingesluit in die koopprys van elke erf);

16.9.2.2 Die aankoopkoste van die Onroerende Eiendomme beloop R210 039 474 (Twee Honderd en Tien Miljoen Nege en Dertig Duisend Vier Honderd Vier en Sewentig Rand) (uitsluitende BTW) is gebaseer op die koopprys soos gereflekteer in die koopkontrakte waarna in paragraaf 17.3 verwys word;

16.9.2.3 Die totale ontwikkelingskoste van R458 660 974 (Vierhonderd Agt en Vyftig Miljoen Ses Honderd en Sestig Duisend Nege Honderd Vier en Sewentig Rand) is onderworpe aan kontrolering deur 'n bourekenaar voordat met die ontwikkeling begin word;

Die totale kostes van die Prospektus (insluitend kommissie en die Promotor se fooie en uitgawes) beloop R11 000 000 (Elf Miljoen Rand) (indien twee prospektusse uitgereik word). Die kostes verbonde aan hierdie Prospektus beloop R5 402 000 (Vyf Miljoen Vier Honderd en Twee Duisend Rand);

16.9.2.4 Rente betaalbaar in die bank indien die lening waarna in paragraaf 11.4 verwys word opgeneem word, sal ongeveer R85 906 390 (Vyf en Tagtig Miljoen Negehoernd en Ses Duisend Driehonderd en Negentig Rand) beloop; en

16.9.2.5 Rente betaalbaar aan beleggers sal R57 414 370 (Sewe en Vyftig Miljoen Vier Honderd en Veertien Duisend Drie Honderd en Sewentig Rand) beloop.

16.10 Sensitieweitsanalise

16.10.1 Die finansiële prestasie van die Projek is onderhewig aan daardie risiko's wat normaalweg verband hou met 'n eiendomsontwikkelingsprojek van hierdie aard (sien byvoorbeeld die risiko's waarna verwys is in paragraaf 5 hierbo).

16.10.2 Die direkteur is van mening dat die volgende veranderlikes 'n wesentlike effek op die finansiële prestasie van die Projek sal hê en gevolglik ook op die Ontwikkelaar se vermoë om die rente wat aan die Maatskappy in terme van die Leningsooreenkoms verskuldig is asook die kapitale bedrag wat aan hom geleen is, terug te betaal. Gevolglik is 'n sensitieweitsanalise onderneem om die moontlike effek van hierdie veranderlikes soos volg uit te lig :

16.10.2.1 Verkoop van erwe

Bemaking van die residensiële erwe in die Eerste Fase van die Projek sal in 2008 begin.

16.10.2.2 Verhoging in rentekoerse

Die geprojekteerde opbrengs mag geaffekteer word deur 'n verandering in rentekoerse. Die gesubordineerde lening wat by die Maatskappy bekom word, word teen 'n vaste rentekoers bekom maar die befondsing wat by 'n kommersiële bank bekom word, is gekoppel aan die bank se prima oortrekkingskoers soos wat dit is van tyd tot tyd. Die lewensvatbaarheidstudie gaan van die standpunt uit dat daar 'n verdere verhoging in die prima oortrekkingskoers van 1% sal wees gedurende die ontwikkelingsperiode. Dit word nie verwag dat rentekoerse abnormaal sal styg gedurende die termyn van die projek nie.

16.11 Vooruitskatting ten opsigte van die lewensvatbaarheid van die Projek

16.11.1 Die Projek se finansiële sukses word bepaal deur die totale inkomste wat gegenereer word uit die verkoop van erwe minus die totale ontwikkelingskoste wat die aankoop van die Onroerende Eiendomme insluit. Die geprojekteerde voor-belaste netto inkomste is beraam op R322 490 866 (Drie Honderd Twee en Twintig Miljoen Vier Honderd en Negentig Duisend Agt Honderd Ses en Sestig Rand) wat aanduidend is van die lewensvatbaarheid van die Projek.

16.11.2 Die geprojekteerde verkoopspryse van die residensiële erwe sal 'n bruto wins marge groter as 42% (twee en veertig persent) tot gevolg hê en dit op sigself verseker dat die Projek nie wesentlik sensitief is vir projekvertragings, verhoogde kostes of rentekoersverhogings nie

16.12 Koste van die Aanbod

Koste van die Aanbod (uitsluitende kommissie) word geprojekteer op R2 400 00 (Twee Miljoen Vier Honderd Duisend Rand) maar met dien verstande dat die Aanbod ten volle volskryf word. Die Promotor se fooi word betaal ten opsigte van die oprigting van die Maatskappy en die identifisering en vasmaak van die Projek, asook die feit dat die Promotor sy administratiewe infrastruktuurwerk aan die Maatskappy beskikbaar stel om sodoende nuwe Beleggers aan die Maatskappy voor te stel. Die uitgawes wat betrekking tot die Aanbod is die volgende -

	Eerste Prospektus		Tweede Prospektus		Totaal	
	R		R		R	
Lewensvatbaarheidstudie	42 000	0,14%	45 351	0,15%	87 351	0,14%
Advertensies en drukwerk	33 000	0,11%	31 057	0,10%	64 057	0,11%
Reis en akkommodasie	30 000	0,10%	32 601	0,11%	62 601	0,10%
Ouditeursfooie	21 000	0,07%	22 765	0,07%	43 765	0,07%
Omsigtigheidsondersoek	60 000	0,20%	62 291	0,20%	122 291	0,20%
Regskoste	81 000	0,27%	86 424	0,28%	167 424	0,27%
Bedryfadministrasie en uitgawes	540 000	1,80%	549 618	1,77%	1 089 618	1,79%
Promotorsfooie	1 593 000	5,31%	1 669 893	5,39%	3 262 893	5,35%
Totale voorgestelde koste van sindikasie	2 400 000	8,00%	2 500 000	8,07%	4 900 000	8,03%

16.12.2 Bedryfsadministrasie-uitgawes (betaal te word uit die opbrengs van die Aanbod) sluit kostes in wat verband hou met die algemene administrasie en bedryf van die Maatskappy insluitende die volgende –

- Maatskappyadministrasie-uitgawes wat verband hou met die Maatskappy se sekretariële en administratiewe werk wat gedoen moet word;
- Algemene kantooruitgawes;
- Uitgawes verbonde aan komitees, insluitende reiskostes en vergoeding vir komiteelede vir die tyd wat hulle spandeer aan sake wat na 'n komitee verwys is;
- Deurlopende Maatskappy sekretariële dienste;
- Direkteursfooie (indien dit deur die Algemene Vergadering toegestaan word) en direkteursuitgawes;
- Bemaking en uitgawes verbonde aan openbare betrekkinge wat 'n voorsiening insluit vir die voorbereiding en reëlings ten opsigte van algemene jaarvergaderings, periodieke aandeelhoudersnuusbriewe en mediaberigte;
- Maatskappybelasting wat teen huidige koerse bereken word, insluitende Sekondêre Belasting op Maatskappye.

16.13 Die kommissie wat betaalbaar is ten opsigte van gelde wat vir die Maatskappy gewerf is, beloop gemiddeld 10% van die kapitaal wat in terme van die Prospektus gewerf word en sal van geval tot geval wissel afhangende van die bedrag kapitaal wat gewerf word. Die kommissie (betaalbaar en opsigte van hierdie Prospektus) van R3 002 000 (Drie Miljoen en Twee Duisend Rand) is gebaseer op die veronderstelling dat die Aanbod ten volle volskryf sal word. Die kommissie betaalbaar ten opsigte van die Tweede Prospektus sal R3 099 800 (Drie Miljoen en Nege en Negentig Duisend Agt Honderd Rand) beloop.

17. Wesentlike kontrakte en ander dokumentasie [16(a)]; [12(c)]

17.1 Die Projekbestuursooreenkoms [Skedule B]

17.1.1 'n Projekbestuursooreenkoms is aangegaan tussen die Projekbestuurder en die Maatskappy.

17.1.2 die skriftelike uitvoerbaarheidstudie wat deur die Maatskappy voorberei is, bevat 'n gedetailleerde projek-uitvoerbaarheidsanalise, insluitende 'n volledige analise van die

Projek, die ontwikkelings- en bestuursfooie, kostes, 'n kontantvloei-analise, begrotings, winsvooruitskattings, 'n markanalise en risikoberamings. Die Projekbestuurder het verseker dat die Projek van 'n hoogstaande gehalte is en hy het 'n hoë graad van bekwaamheid, sorg en ywer aan die dag gelê in die voorbereiding van die uitvoerbaarheidstudie van die Projek en hy sal voortgaan daarmee in die beheer en kontrole van die Projek.

17.1.3 Die ooreenkoms bevat ook standaard terme vir die beëindiging daarvan, insluitende kontrakbreuk-klousules.

17.2 **Die Leningsooreenkoms met die Ontwikkelaar** [Skedule C]
Besonderhede van die Leningsooreenkoms met die Ontwikkelaar van die Projek word uiteengesit in paragrawe 16.1 tot 16.3 hierbo.

17.3 **Die Koopsooreenkoms met betrekking tot die Grond** [Skedules D1-D2]
Die besonderhede van die Koopkontrakte is soos volg –

	Koper	Verkoper	Koopprijs
1.	Clidet 677 (Edms) Bpk (Reg No 2006/022569/07)	Zamien Investments 66 (Edms) Bpk (Reg No 2005/035028/07)	R110 000 000
2.	Clidet 696 (Edms) Bpk (Reg No 2006/029503/07)	Zamien Investments 66 (Pty) Ltd (Reg No 2005/035028/07)	R85 000 000
	Addisionele verkrygingskoste		R14 489 474
	TOTAAL		R210 039 474

17.4.1 Die koopkontrakte maak ook daarvoor voorsiening dat die Ontwikkelaar agentekommissie ten bedrae van R8 289 474 (Agt Miljoen Twee Honderd Nege en Tagtig Duisend Vier Honderd Vier en Sewentig Rand) (uitsluitende BTW) betaal.

17.4.2 Die agentekommissie is soos volg betaalbaar :

17.4.2.1 'n Bedrag van R3 903 509 (Drie Miljoen Nege Honderd en Drie Duisend Vyf Honderd en Nege Rand) (uitgesluit BTW) is in kontant betaalbaar op datum van registrasie van oordrag van die Onroerende Eiendomme in die naam van Clidet 677 en Clidet 696; en

17.4.2.2 'n Balans van R4 385 965 (Vier Miljoen Drie Honderd Vyf en Tagtig Duisend Nege Honderd Vyf en Sestig Rand) (uitgesluit BTW) is betaalbaar in spesie deur die lewering aan die eiendomsagent van geproklameerde erwe wat deur hom geïdentifiseer sal word.

17.4.3 Die agentekommissie is betaalbaar aan International Resource Centre (Edms) Bpk soos verteenwoordig deur Colin Wright. Die direkteure van die Ontwikkelaar het geen belang in die eiendomsagent nie.

17.5 Die finale goedkeuring van die Madibeng Plaaslike Owerheid tot dorpstigting op die Onroerende Eiendomme gedateer 31 Januarie 2005 (Skedule E).

17.6 Die "Record of Decision" gedateer 8 Junie 2005 en uitgereik deur die Departement van Landbou, Natuurbewaring, Ongewing en Toerisme van die Noordwes Provinsie (Skedule F1).

17.7 Die omgewingsimpakstudie gedoen deur Bokamoso Landscape Architects and Environmental Consultants gedateer 12 Julie 2005 (Skedule F2).

17.8 Die verkorte weergawe van die waardasieverslag ten opsigte van die Onroerende Eiendomme (Skedule F3).

18. Belange van Direkteure en Promotor, deskundiges en adviseurs [17(a)]

- 18.1** Die aard en omvang van enige wesentlike belang, direk of indirek, wat elke direkteur van die Maatskappy in die Maatskappy hou, is beperk tot een Eenheid uitgereik aan elke direkteur teen nominale waarde.
- 18.2** Die direkteure behou hulself die reg voor om addisionele Eenhede in terme van hierdie Prospektus op te neem.
- 18.3** Die direkteure van die Maatskappy is ook direkteure van die Promotor.
- 18.4** Behalwe vir soverre dit uitdruklik in hierdie Prospektus vermeld is, het geen persoon wat in hierdie Prospektus by name genoem word –
- 18.4.1 in enige professionele, adviserende of in enige ander hoedanigheid 'n funksie verrig met betrekking tot die voorbereiding of verspreiding van hierdie Prospektus en of die oprigting of promosie van die Maatskappy nie;
- 18.4.2 enige belang in of het in die laaste twee jaar voorafgaande die indiening van die Prospektus by die Registrateur enige belang –
- 18.4.2.1 in die oprigting of promosie van die Maatskappy gehad nie; of
- 18.4.2.2 in enige eiendom wat deur die Maatskappy bekom is of wat die Maatskappy van voornemens is om te bekom vir doeleindes van die aanbod wat in terme van hierdie Prospektus gemaak word, gehad nie; of
- 18.4.2.3 in die aanbod wat in terme van die Prospektus gemaak word, gehad nie.
- 18.4.3 'n betaling ontvang of ooreengekom om 'n betaling te ontvang nie, onder voordele ontvang of ooreengekom om ander voordele te ontvang nie, vir dienste deur hulle gelewer met betrekking tot die oprigting of promosie van die Maatskappy of die aanbod wat in terme van die Prospektus gemaak word nie.
- 18.5** Die aandeelhouders van die Ontwikkelaar van die Projek is “The Carnoustie Investment Trust” (Reg No IT12620/06) en “The Busi and Sibu Investment Trust” (Reg No IT12624/06) wat die totale aandele in Ontwikkelaar in gelyke dele hou.
- 18.6** Die deskundiges en adviseurs van die Maatskappy hou geen belang in die Maatskappy, Clidet 677, Clidet 696, die Projekbestuurder of in Sharemax nie.

19. Vorderings

Die volgende besonderhede ten opsigte van die Vorderings word hiermee verskaf:-

- 19.1** die Vorderings sal nie op enige sekuriteitsbeurs in Suid-Afrika genoteer word nie;
- 19.2** die Vorderings is nie versekureer nie;
- 19.3** daar was geen materiële nadelige verandering in die Maatskappy se finansiële posisie sedert die datum van inkorporasie nie.
- 19.4** Die Maatskappy het geen geskiedenis van handeldryf nie en daarom is geen vorige finansiële state beskikbaar nie.

- 19.5** Die Vorderings word deur Maatskappy uitgereik en die opbrengs daarvan word gebruik vir die doeleindes soos uiteengesit in paragraaf 8.1 hierbo.
- 19.6** Die uiteindelijke lener van die gelde wat gegeneer word deur die uitgifte van die Vorderings, sal Clidet 677 en Clidet 696 wees.
- 19.7** Die Maatskappy wat die Vorderings uitreik is 'n lopende saak en daar kan in alle omstandighede redelikerwys van hom verwag word om sy aanspreeklikhede na te kom.
- 19.8** Die Ouditeure van die Maatskappy, wat ook die Vorderings uitreik, is Mnre ACT Audit Solutions Ing.
- 19.9** Die Maatskappy het nie vantevore enige vorderings uitgereik nie maar dit word in die vooruitsig gestel dat daar 'n verdere uitreiking van vorderings gedurende hierdie finansiële jaar sal plaasvind ten bedrae van 'n bedrag wat nie R30 997 690-02 (Dertig Miljoen Nege Honderd Sewe en Negentig Duisend Ses Honderd en Negentig Rand en Twee Sent) sal oorskry nie.
- 19.10** Daar mag nie handel gedryf word in die Vorderings nie.
- 19.11** Die fondse wat gegeneer word deur die uitreiking van die Vorderings, sal nie gebruik om lenings of krediet aan die algemene publiek te verskaf nie;
- 19.12** Die minimum beleggingsperiode is nie minder as 5 (vyf) jaar nie.

20. Onderskrywing [14]

Die aanbod word nie onderskryf nie. Alle Eenhede wat in terme van hierdie Prospektus aangebied word, sal gelyk rangeer met alle ander bestaande Eenhede wat reeds uitgereik is.

21. Bestuur van die Maatskappy en ander rolspelers [2(a)]

- 21.1** Die bestuurspan van die Maatskappy bestaan uit 'n ervare en bekwame aantal direkteure. Die direksie het ook 'n ervare span raadgevers en konsultante aangestel om hulle behulpsaam te wees om die Projek te kies en met die Maatskappy se finansiële hulp te bestuur. Die besonderhede van die direkteure is soos volg: -

21.1.1 JOHANNES WILLEM BOTHA

Willie Botha is 40 jaar oud en is die besturende direkteur van Sharemax. Hy is in besit van 'n Nasionale Diploma in Bourekeningkunde van die Technikon Pretoria. Hy dien op die Bestuurskomitee van die "Publieke Eiendomsindikasie Vereniging van Suid-Afrika (PEVSA)" wat by die Vereniging van Eiendomseienaars, Suid-Afrika (VEESA) geaffilieer staan te word. Hy is 'n besigheidsman in eie reg, synde die eienaar van 'n aantal drankwinkels en Direkteur van verskeie eiendomsbeleggings maatskappye anders as sy betrokkenheid by Sharemax. Hy is verantwoordelik vir die eiendomsportefeulje wat onder andere die keuse en aankoop van onroerende eiendom wat gesindikeer staan te word, insluit Voor die totstandkoming van Sharemax het hy as Bourekenaar in Pretoria gewerk. Hy is 'n direkteur van al die eiendomsbeleggingsmaatskappye wat die onroerende eiendomme wat deur Sharemax bemark word, besit. Hy het prinsipaal status as eiendomsagent by die Eiendomsagenteraad, sertifikaatnommer 2004710722. Hy is ook 'n kandidaat waardeerder, registrasienommer 6379.

21.1.2 ANDRÉ DANIËL BRAND

Andre Brand, is 51 jaar oud en is die bemarkingsdirekteur van Sharemax. Hy is 'n voormalige onderwyser (4de jaar HOD te die voormalige Normaal Kollege Pretoria). Nadat hy die onderwysprofessie in 1981 verlaat het, het hy by Sanlam aangesluit waar hy 'n aantal bestuurskursusse voltooi het asook 'n kursus as Senior Finansiële Konsultant. Hy was 'n senior takbestuurder van Sanlam in Pretoria en het in 1996 by Rentmeester Assuransie Maatskappy aangesluit as hul Nasionale Bemarkingsbestuurder. Sy ondervinding in die finansiële dienste bedryf strek reeds vanaf 1982. Hy is verantwoordelik vir verkope.

21.1.3 GERHARDUS ROSSOUW GOOSEN

Gert Goosen is 34 jaar oud en is die Voldoeningsdirekteur van Sharemax. Na voltooiing van sy skoolloopbaan te Hoërskool Kroonstad, was hy werksaam by Pretoria Technikon, onder andere as Voorsitter van die Studenteraad. Hy het in 1998 by Sharemax Investments [Edms] Bpk aangesluit waar hy met die bemarking en promosie van eiendomsindikasiebeleggings belas is, waarna hy die posisie van Nasionale Bemarkingsbestuurder beklee het. Hy is huidiglik die Voldoeningsdirekteur van en verantwoordelik vir die implementering, totstandbringende en instandhouding van 'n risikobestuursraamwerk by alle Sharemax kantore.

21.2 **Die Direkteure se vorige prestasies:**

Die Direkteure van die Maatskappy is ook die direkteure van die Promotor. Die Promotor was reeds verantwoordelik vir die suksesvolle promosie van die volgende projekte :

NAAM	PLEK	SINDIKASIE WAARDE (R)	EIENDOM VERKOOP	KONTANT	IRR
148 Leeuwpoot	Boksburg	9 700 000		11,00%	16,51%
Office	Centurion	9 500 000		11,06%	17,00%
Hazel	Centurion	6 140 000		11,03%	17,87%
Homefront	Centurion	7 530 000	9 800 000	13,35%	17,14%
Highveld	Centurion	29 100.000	39 800 000	11,06%	16,93%
Club	Clubview	28 000.000	33 810 000	10,07%	16,56%
Omniplace	Bellville	21 600.000	22 466 000	10,00%	18,10%
Oxford Gate	Durbanville	28 000.000		12,10%	17,73%
Glen Gables	Pretoria	41 250.000	59 000 000	10,59%	17,93%
Groenkloof Plaza	Pretoria	35 850.000	46 000 000	11,52%	18,55%
Riebeeckshof	Bellville	35 920.000	43 600 000	10,00%	17,47%
St George's Square	George	63 100.000	89 623 000	11,01%	17,01%
Olive Wood	Pretoria	21 600.000		10,06%	16,64%
The Bluff	Durban	74 500.000	113 000 000	11,95%	19,07%
Atterbury Décor	Pretoria	42 800.000	68 559 000	11,24%	17,15%
Comaro Crossing	Johannesburg	145 500.000	181 256 000	10,02%	16,73%
Montana Crossing	Pretoria	133 200.000	180 000 000	10,31%	15,88%
Davenport Square	Durban	79 200 000	110 817 000	10,12%	15,06%
Northpark Mall	Pretoria	155 500 000	202 277 000	9,21%	14,75%
Midway Mews	Midrand	64 340 000	75 000 000	9,36%	15,27%
The Village	Nelspruit	29 400 000		9,19%	14,75%
Witbank Centre	Witbank	100 900 000		9,00%	14,20%
Tarentaal	Nelspruit	31 000 000		9,83%	12,52%
Magalies Mall	Pretoria	29 900 000		9,82%	14,85%
Flora Centre	Florida	118 500 000		9,80%	14,46%
Silverwater Crossing	Pretoria	75 000 000		9,80%	14,76%
Waterglen	Pretoria	80 000 000		9,91%	15,41%
Carletonville Centre	Carletonville	38 400 000		9,50%	12,88%
Homemakers Virginia Checkers	Johannesburg & Virginia	50 000 000		9,00%	13,24%
Benoni Hyper	Benoni	102 000 000		9,00%	12,40%
De Marionette	Secunda & Meyersdal	86 000 000		9,00%	13,73%

Canterbury Crossing	Ferndale	35 600 000		9,00%	13,85%
Athlone Park	Amanzimtoti & Potchefstroom	93 700 000		9,00%	13,94%
Range View	Dalpark	30 000 000		9,20%	13,59%
Parkside Plaza	Secunda & Randburg	72 500 000		9,20%	14,94%
Liberty Mall	Welkom	200 600 000		9,20%	14,46%
Rivonia Square	Rivonia	258 000 000		9,30%	13,88%
Willows	Pretoria	53 500 000		14,00% compounded	
Riverview	Broederstroom	21 200 000	29 000 000	18,00% compounded	
Whale Rock	Margate	12 200 000		18,00% compounded	
Mont Rouge	Hartbeespoort	31 700 000		18,00% simple interest	
Stonewood	Dullstroom	41 900 000		16,00% compounded	
Berg & Dal	Heidelberg	29 300 000		16,00% compounded	
Waterfall Estate 1	Rustenburg	40 700 000		18,50% simple interest	
Waterfall Estate 2	Rustenburg	34 800 000		18,50% simple interest	
Waterfall Estate 3	Rustenburg	39 400 000		18,50% simple interest	
Totaal		2 768 430 000			

Die suksesvolle afhandeling van die Sharemax Bay Estate Development Trust Prospektus sal die totale beleggingswaarde van alle projekte wat deur Sharemax gepromoveer is, verhoog na R2 798 432 000 (Twee Duisend Sewe Honderd Agt en Negentig Miljoen Vier Honderd Twee en Dertig Duisend Rand).

21.3 Verpligting van direkteure

21.3.1 Algemene verantwoordelikhede:

Die algemene verantwoordelikhede van die Maatskappy sluit die volgende in –

- 21.3.1.1 goedkeuring van die beleggingskriteria en die verslaggewingsvereistes;
- 21.3.1.2 goedkeuring van 'n spesifieke belegging;
- 2.1.3.1.3 goedkeuring van die finansiële state van die Maatskappy;
- 21.3.1.4 die behoorlike beplanning om die doelwitte van die Maatskappy te bereik;
- 21.3.1.5 die voorbereiding, goedkeuring en gereelde hersiening van die begrotings met betrekking tot die inkomste en uitgawes van die Maatskappy en die monitering van die resultate op 'n maandelikse basis;
- 21.3.1.6 die implementasie en hersiening van interne kontrole sisteme en risikobestuur;
- 21.3.1.7 die nominasie en aanstelling van die lede van die Projekbestuurskomitee;
- 21.3.1.8 die aanstelling van die Projekbestuurder en die Projekouditeur;
- 21.3.1.9 die oorweging van die aanbevelings wat aan die Direksie gemaak word deur die Projekbestuurskomitee en die aanvaarding van sodanige aanbevelings.

21.3.2 Risikobestuur

- 21.3.2.1 Die Direksie het 'n bestuurstrategie aanvaar wat onder andere insluit die daarstelling van 'n Projekbestuurskomitee wat verantwoordelik is om op 'n gereelde basis soos wat dit nodig word, risiko's te bepaal en te hersien.
- 21.3.2.2 Die Direksie sal op 'n gereelde basis die aanbevelings en adviese met betrekking tot die finansiële risiko's waaraan die Maatskappy blootgestel is en soos voorberei deur die Projekbestuurskomitee, die ander adviseurs van die Maatskappy en die Projekbestuurder, oorweeg. Alle aanbevelings sal ondersoek

word en die toepaslike aksie sal geneem word ten einde die risiko's wat geïdentifiseer word, behoorlik te bestuur.

- 21.3.2.3 Die Direksie sal die omsigtigheidsverslae wat deur die Projekbestuurder voorberei is en by hulle ingedien is, oorweeg en hersien ten einde te verifieer dat daar aan die Maatskappy se beleggingskriteria voldoen is.
- 21.3.2.4 Die direkteure sal ook geregtig wees om lede te wees van die Projekbestuurskomitee.
- 21.3.2.5 Die Direksie se beoordelingsproses sluit die volgende in –
 - 21.3.2.5.1 die beoordeling en goedkeuring van spesifieke bedrae wat aan die Projek beskikbaar gestel moet word nadat die Projek deur die Direksie goedgekeur is;
 - 21.3.2.5.2 die beoordeling van die risiko's wat in die Projek aanwesig is;
 - 21.3.2.5.3 die implementering van alle noodsaaklike voorsorgmaatreëls ten einde die risiko's te beperk;
 - 21.3.2.5.4 die berekening van 'n potensiële opbrengs op die Projek sodra die relevante omsigtigheidstudie afgehandel is;
 - 21.3.2.5.5 die beheer en kontrole van die betaling van opbrengste;
 - 21.3.2.5.6 die neem van behoorlike en tydige stappe om wanprestasie te beperk.

21.4 Die Projekbestuurskomitee

- 21.4.1 Hierdie komitee sal 'n direkteur van die Maatskappy insluit, asook minstens een onafhanklike lid wat verkies word vir sy deskundigheid op die gebied van eiendomsontwikkeling en/of die beleggingsindustrie.
- 21.4.2 Die Projekbestuurskomitee sal deurentyd met die Projekbestuurder skakel ten opsigte van die Projek.

21.5 Die rol van die Projekbestuurder

Die Projekbestuurder sal die Maatskappy help om die lewensvatbaarheid van die Projek te identifiseer en te beoordeel. Die Projekbestuurder sal die volgende dienste aan die Maatskappy verskaf –

- 21.5.1 die bestuur en administrasie van die belegging wat deur die Maatskappy gemaak word;
- 21.5.2 omsigtigheidsondersoeke;
- 21.5.3 kredietbeoordeling van die Projek, die Ontwikkelaar, die subkontraakteurs en die professionele span;
- 21.5.4 die ontwikkeling en aanbeveling van 'n risikobestuursbeleid vir goedkeuring deur die Direksie;
- 21.5.5 die implementering van die risikobestuursbeleid en daardie programme wat deur die Direksie aanvaar is;
- 21.5.6 om te verseker dat alle toepaslike versekeringspolisse wat daarop gemik is om risiko te beperk, uitgeneem is;
- 21.5.7 om aan die Direksie toepaslike uitleenterme en voorwaardes met betrekking tot die lening wat aan die Ontwikkelaar gemaak word, voor te stel asook die invorderingsprosesse wat op sodanige lening van toepassing is;

- 21.5.8 om die Projek wat deur die Ontwikkelaar aan wie die Maatskappy geld voorgeskiet het, te monitor en daarvoor toesig te hou;
- 21.5.9 om die vordering van die Projek teenoor die Projekuitvoerbaarheidstudie en die ontwikkelingsprogram te meet;
- 21.5.10 om die Projek uitgawes te monitor en te beheer.

21.6 Die rol van die Projekouditeur

Die rol van die Projekouditeur ten opsigte van die Projek, is die volgende –

- 21.6.1 om deel te neem aan en om die Maatskappy te verteenwoordig op die Projekbestuurskomitee;
- 21.6.2 om die status van die goedkeuring van die bouplannet en ander bougoedkeuringe wat ten opsigte van die Projek bekom moet word, te bevestig en om afskrifte van alle relevante goedkeuringe te bekom;
- 21.6.3 om 'n onafhanklike kosteberaming van die kontraksum, insluitende professionele fooie en plaaslike owerheidsfooie voor te berei;
- 21.6.4 om die ontwikkelingskoste te verifieer;
- 21.6.5 om die voorwaardes van alle materiële kontrakte na te gaan en om alle versekerings wat op die Projek betrekking het te hersien, insluitende die versekering van die belangrikste projekconsultante;
- 21.6.6 om kommentaar te lewer met betrekking tot die vordering wat gemaak word met ontwerpdocumentasie en konstruksiedokumentasie en enige ander aangeleentheid wat die voltooiingsdatum van die Projek mag affekteer;
- 21.6.7 om verslag te doen oor die tydsraamwerk waarbinne die ontwikkeling voltooi moet word en of daar enige tydverlenging bekom behoort te word; en
- 21.6.8 om te bepaal of die geprojekteerde voltooiingsdatum haalbaar is en om alle uitgawes tot en met voltooiing van die Projek te monitor.

22. Besonderhede van die Aanbod [18]

Die besonderhede van die Aanbod is soos volg:

- 22.1** 30 002 (Dertig Duisend en Twee) Eenhede met 'n nominale waarde van R1 000 (Een Duisend Rand) elk word aangebied vir inskrywing teen R1 000 (Een Duisend Rand) per Eenheid.
- 22.2** Inskrywings op Eenhede deur voornemende aandeelhouers geskied aanvanklik in 'n minimum van 10 (Tien) Eenhede en daarna in veelvoude van 1 (Een).
- 22.3** Aansoek vir inskrywing op Eenhede kragtens die Aanbod kan slegs op die aansoekvorm wat aan die Prospektus aangeheg is gedoen word. Die direkteur van die Promotor behou die reg voor om fotokopieë of ander afdrucke af te keur. Die Maatskappy sal Eenhede slegs uitreik aan daardie Beleggers wat die Maatskappy direk genader het sonder dat 'n tussenganger betrokke was of wat bygestaan is deur 'n gemagtigde verskaffer van finansiële dienste of sy verteenwoordiger wat die toepaslike finansiële dienstelisensie hou. Nóg die Promotor nóg die Maatskappy sal enige aansoek in elektroniese vorm ontvang.
- 22.4** 'n Aansoek om Eenhede sal nie herroepbaar wees voor die verstryking van die derde dag na die opening van die subskripsielyste nie, maar 'n Belegger sal na datum van

die Aanbod om op Eenhede in te skryf (soos gereflekteer in die Aansoekvorm) 'n afkoelperiode van sewe dae hê waarbinne hy sy aanbod kan terugtrek. Al die Eenhede word aangebied op die terme en voorwaardes soos uiteengesit in hierdie Prospektus.

- 22.5** Elke Aansoek sal as 'n afsonderlike aansoek beskou word. Indien 'n applikant sy aansoek tydens die afkoelperiode waarna in klousule 22.4 verwys word, sou terugtrek, sal 'n administrasiefooi [tans R250 (Twee Honderd en Vyftig Rand)] aan die Promotor terugbetaalbaar wees en hy geregtig sal wees om sodanige administrasiefooi af te trek van enige terugbetaling wat aan die applikant gemaak moet word.
- 22.6** Aansoekvorms moet voltooi word ooreenkomstig die bepalings van die Prospektus en die instruksies uiteengesit in die aansoekvorm en moet deur of namens die Applikant gestuur word aan Sharemax, Sharemax House, Clublaan 105, Waterkloof, 0181 gemerk "Sharemax Bay Aanbod" tesame met 'n tjek gekruis en gemerk "nie oordraagbaar", posorder of 'n bankwissel, gedateer nie vroeër nie as 6 Augustus 2007, in die betaalmiddel van die Republiek van Suid Afrika en uitgemaak ten gunste van prokureurs Weavind & Weavind Ingelyf (*verwysing Sharemax Bay Aanbod*) om ontvang te word nie later nie as 17:00 op 5 November 2007. Kontant sal nie aanvaar word nie.
- 22.7** Minderjariges of ander persone wat nie handelingsbevoegd is nie, moet in hul aansoek bygestaan word deur hul voogde of kurators (soos die geval mag wees).
- 22.8** Geen kwitansie sal uitgereik word ten opsigte van aansoekgelde wat ontvang word nie. Alle tjeks/posorders/wissels sal onmiddellik na ontvangs vir betaling aangebied word. Indien enige tjek nie gehonoreer word nie, sal die Promotor in sy uitsluitlike diskresie geregtig wees om die Aanbod nietig te verklaar of om lewering van die relevante Eenhede (of sodanige mindere hoeveelheid as wat toegeken mag word) teen betaling van die subskripsieprys te tender.
- 22.9** Terugbetalingstjeks ten opsigte van onsuksesvolle of gedeeltelik onsuksesvolle aansoeke, tesame met rente, sal binne twintig besigheidsdae na sluiting van die Aanbod deur die Promotor aan en op risiko van die persone wat daarop geregtig is, gepos word. Verlore of terugbetalingstjeks wat tot niet gegaan het, sal vervang word slegs teen ontvangs van 'n aanvaarbare vrywaring.
- 22.10** Alle aansoekgelde ontvang kragtens hierdie Aanbod sal deur die Prokureurs, Weavind & Weavind Ingelyf in trust geadministreer word en deur genoemde Prokureurs in 'n afsonderlike rentedraende bankrekening ten gunste van elke Belegger belê word in terme van Artikel 78(2A) van die Wet op Prokureurs, 1979 (en die Belegger deur voltooiing en/of ondertekening van die Aansoekvorm stem daarmee toe tot sodanige belegging):-
- 22.10.1 totdat terugbetalingstjeks deur die Promotor uitgereik en gepos word kragtens paragraaf 22.9 hierbo; of
- 22.10.2 ten opsigte van suksesvolle applikante, totdat die aandeelsertifikate uitgereik is.
- 22.11** Geen kennisgewing van toekenning van Aandele sal aan applikante gestuur word nie, maar sertifikate ten opsigte van die Eenhede waarvoor suksesvol ingeskryf is, sal deur die Promotor aan die suksesvolle applikante gepos word voor of op die twintigste besigheidsdag nadat die Aanbod gesluit het.
- 22.12** Die Promotor sal geregtig wees om enige betaling wat hy verplig/gemagtig is om in terme van die bepalings van hierdie Prospektus te maak, by wyse van 'n elektroniese oorplasing van fondse te doen.
- 22.13** Hierdie Prospektus stel nie en is ook nie bedoel om 'n Aanbod daar te stel op enige plek of in enige jurisdiksie waar, of aan enige persoon aan wie dit nie wettig sou wees om sodanige Aanbod te maak of sodanige Prospektus uit te reik nie. Die verspreiding van hierdie Prospektus in jurisdiksies buite die RSA mag regtens beperk word en

daarom moet enige persoon wat in besit van hierdie Prospektus geplaas word, advies bekom ten opsigte van sodanige beperkings en hoe om dit na te kom. Enige versuim om aan sodanige beperkings te voldoen, mag neerkom op die verbreking van die reg wat handel met sekuriteite asook die Suid-Afrikaanse Valutabeheerregulasies.

22.14 In die Aansoekvorm is 'n keuse aan Beleggers gelaat om hul e-posadres te verskaf. Die direkteure moedig die verskaffing van e-posadres aan, sodat toepaslike inligting tydig en gratis aan suksesvolle applikante verskaf kan word.

22.15 Registrasie by die Raad op Finansiële Dienste

Die Promotor se aansoek om 'n lisensie in terme van Artikel 8 van die Wet op Finansiële Advies- en Tussengangersdienste, 2002 is op 16 September 2005 toegestaan en lisensienommer 6153 is deur die Raad op Finansiële Dienste aan die Promotor uitgereik.

22.16 Privaatheid

22.16.1 Wanneer u aansoek doen om aandele, sal daar van u verwag word om persoonlike inligting aan die Maatskappy en aan die persone wat verantwoordelik is vir die byhou van die Maatskappy se aandeelhoudersregister (namens die Maatskappy) te verskaf. Die Maatskappy sal daardie persoonlike inligting opneem, hou en gebruik ten einde u Aansoek te oorweeg, u as aandeelhouer van die Maatskappy te registreer indien u Aansoek suksesvol is, aan u behoeftes as belegger te voldoen, met u kontak te maak en behoorlike administrasie te alle tye te hou.

22.16.2 Dit mag van die Maatskappy vereis word om u persoonlike inligting aan regeringsinstansies te openbaar soos bv die Registrateur of die Suid-Afrikaanse Inkomstediens, of aan andere soos deur die Reg vereis. U mag by die Maatskappy of by diegene wat namens die Maatskappy u persoonlike inligting hou, toegang tot u persoonlike inligting aanvra deur met die Maatskappy se Sekretaris te skakel.

22.17 Navrae oor hierdie Aanbod

22.17.1 Navrae met betrekking tot hierdie Aanbod moet gerig word aan die Maatskappy se Sekretaris, Dominique Haese, wat gedurende besigheidsure telefonies gekontak kan word by 012 425 5000 of per epos by dominique@sharemax.co.za of u kan ook u aandelemakelaar, rekenmeester of finansiële adviseur skakel.

22.17.2 Verdere inligting met betrekking tot die Maatskappy kan op die Promotor se webwerf bekom word by www.sharemax.co.za.

22.18 Die Maatskappy sal nie 'n voltooid Aansoekvorm aanvaar nie indien daar rede is om te glo dat die applikant nie 'n volledige afskrif van die Prospektus ontvang het nie of indien dit rede het om te glo dat die Aansoekvorm wat by die Prospektus aangeheg was, gewysig is of andersins mee gepeuter is.

22.19 Die Aansoekvorm mag slegs versprei word indien dit aangeheg is aan 'n volledige en ongewysigde afskrif van die Prospektus. Die Aansoekvorm wat by die Prospektus ingesluit is, bevat 'n verklaring dat die Belegger bevestig dat hy persoonlik 'n volledige en ongewysigde Prospektus ontvang het voordat hy die Aansoekvorm voltooi het.

22.20 'n Belegging in die Maatskappy word deur die Voorsitter van die Maatskappy en sy mede-direkteure aanbeveel (sien die skrywe van die Voorsitter wat as Skedule G hierby aangeheg is).

22.21 Alle onuitgereikte aandele in die Maatskappy sal te alle tye onder die beheer van die Direksie van die Maatskappy bly.

23. Tyd en datum van opening en sluiting van die Aanbod [19]

- 23.1** Die Aanbod open om 09:00 op 6 Augustus 2007 en sluit om 17:00 op 5 November 2007.
- 23.2** Vir solank as wat die Aanbod oop is, sal die Maatskappy aansoeke ontvang en periodiek Eenhede uitreik aan suksesvolle applikante.
- 23.3** Die aanbod sal oop bly tot die sluitingsdatum of tot die volle subskripsie ontvang is, welke ookal eerste gebeur.
- 23.4** 'n Aansoek stel 'n aanbod daar deur die applikant vir subskripsie vir Eenhede, onderhewig aan die terme en voorwaardes in die Prospektus.
- 23.5** Die direkteure behou die reg voor om enige aansoek te verwerp en/of 'n mindere hoeveelheid Eenhede toe te ken as waarvoor aansoek gedoen is. Indien die hoeveelheid Eenhede toegeken minder is as die hoeveelheid waarvoor aansoek gedoen is, sal die surplus aansoekgelde met rente aan die applikante binne 20 (twintig) besigheidsdae vanaf die sluitingsdatum terugbetaal word.
- 23.6** Die Maatskappy behou die reg voor om nie met die Aanbod voort te gaan nie ter eniger tyd alvorens die uitreik en toeken van Eenhede onder hierdie Prospektus.
-

24. Minimum subskripsie [21]

- 24.1** Die minimum bedrag wat deur die Aanbod ingewin moet word, is R30 002 000 (Dertig Miljoen en Twee Duisend Rand), synde die bedrag wat deur die Ontwikkelaars (gesamentlik en afsonderlik) geleen word ten einde 'n gedeelte van die koopprys van die Onroerende Eiendomme te betaal asook die fooie en uitgawes van die Promotor ten opsigte van hierdie Prospektus.
- 24.2** Die bedrag van R5 402 000 (Vyf Miljoen Vier Honderd en Twee Duisend Rand) wat aan die Promotor betaalbaar is ten opsigte van sy promotorsfooie en ten opsigte van kommissies sal, onderworpe aan die bepalings van paragraaf 9.5 hierbo, betaal word vanuit die opbrengs van subskripsies.
- 24.3** Indien die kommersiële banklening waarna in paragraaf 8.3 hierbo verwys word, deur die Ontwikkelaar opgeneem word, dan sal daardie leningsbedrag ten volle terugbetaal word uit die opbrengs wat die verkoop van erwe in die voorgenome dorp oplewer.
-

25. Verklaring ten opsigte van toereikendheid van kapitaal [22]

- 25.1** In die opinie van die direkteure van die Maatskappy is die uitgereikte aandelekapitaal van die Maatskappy (insluitend die bedrag van die Aandele- en Vorderingskapitaal wat ingewin word by wyse van hierdie Aanbod) genoegsaam vir die doeleindes van die besigheid van die Maatskappy, naamlik om 'n bedrag van R30 002 000 (Dertig Miljoen en Twee Duisend Rand) aan die Ontwikkelaar voor te skiet om Fase 1 van die Projek te voltooi.
- 25.2** Ten einde die eerste fase van die Projek suksesvol te voltooi, sal Clidet 677 en Clidet 696 'n lening ten bedrae van 'n verdere R150 000 000 (Een Honderd en Vyftig Miljoen Rand) moet bekom welke bedrag geleen sal word soos uiteengesit in paragraaf 8.3.2 hierbo.
-

26. Verklaring ten opsigte van notering op sekuriteitsbeurs [23]

Geen aansoek is kragtens artikel 169 van die Wet gemaak vir die notering van die Aandele en Vorderings op die JSE Sekuriteitebeurs van Suid-Afrika nie.

27. Direkteure se verantwoordelikheid

27.1 Die direkteure van die Maatskappy aanvaar gesamentlik en afsonderlik volle verantwoordelikheid vir die korrektheid van die inligting wat hierin vervat is en bevestig dat na die beste van hul wete en oortuiging, daar geen ander feite is wat enige verklaring hierin vervat misleidend sou maak nie en verder verklaar hulle dat hulle alle redelike navrae gedoen het om alle sodanige feite te bevestig.

27.2.1 Die direkteure van die Promotor bevestig hiermee dat 'n behoorlike omsigtigheidsondersoek (van 'n kommersiële- en regs aard) met betrekking tot die Projek wat hierin beskryf word, gedoen is.

28. Dokumente ter insae beskikbaar vir inspeksie

Afskrifte van die dokumente hieronder gelys sal te alle redelike tye gedurende normale besigheidsure vanaf datum van registrasie van die Prospektus ter insae beskikbaar wees te : Sharemax, Sharemax House, Clublaan 105, Waterkloof, Pretoria, 0181 :-

28.1 Die akte van oprigting en statute van die Maatskappy;

28.2 Die getekende verslae van die Ouditeure waarna in die Prospektus verwys word;

28.3 Afskrifte van Skedules A tot H;

28.4 Die dokumente waarna verwys word in paragraaf 2 van hierdie Prospektus;

28.5 Die balansstaat waarna verwys word in hierdie Prospektus;

29. Verslae deur Ouditeure [25]

Die verslae deur die Ouditeure met betrekking tot die finansiële sake van die Maatskappy is vervat in Skedule H hiertoe en die Ouditeure het toestemming verleen tot die vorm en konteks waarin gemelde verslae in die Prospektus verskyn.

30. Wesentlike veranderings [31]

Die direkteure verklaar dat daar geen wesentlike veranderings in die bates of laste van die Maatskappy of sy filiaal (waarna in paragraaf 6 hierbo verwys word), plaasgevind het tussen die laaste datum waarna verwys word in die Ouditeure se verslae en die datum van die Prospektus nie.

31. Litigasie

Die Maatskappy is tans nie by enige litigasie- of arbitrasieverrigtinge betrokke nie en die direkteure is ook nie bewus van enige dreigende litigasie- of arbitrasieverrigtinge teen die Maatskappy nie.

32. Paragraawe van Bylae 3 wat nie op hierdie Prospektus van toepassing is nie [50]

Die volgende paragraawe in Deel I van Skedule 3 tot die Wet is nie van toepassing op hierdie Aanbod nie:

1(b), 2(d), 6(a)(iii),(iv), 6(b), 6(c), 6(d), 6(e), 6(f), 6(g), 6(h), 8(b), 8(c), 8(d), 9(a), 10(a) tot (f), 11, 12(a) tot 12(e), 17(b), 17(c), 20(a); 20(b), 21(a), (iv), (v); 21(b); 24.

Die volgende paragraawe in Deel II van Skedule 3 tot die Wet is nie van toepassing op hierdie Aanbod nie:

25(1)(b); 25(2); 25(3), 25(4), 26, 27, 28, 29, 30.

Geteken te Pretoria, Gauteng deur JW BOTHA, synde 'n direkteur van die Maatskappy op 6 Augustus 2007

(get) JW BOTHA

JW BOTHA

Geteken te Pretoria, Gauteng deur AD BRAND, synde 'n direkteur van die Maatskappy op 6 Augustus 2007

(get) AD BRAND

AD BRAND

Geteken te Pretoria, Gauteng deur G GOOSEN synde 'n direkteur van die Maatskappy op 6 Augustus 2007

(get) G GOOSEN

G GOOSEN

Geteken te Pretoria, Gauteng deur die Promotor op 6 Augustus 2007

(get) JW BOTHA

namens die Promotor

Ons, die ondergetekende, ACT Audit Solutions Ing hierin verteenwoordig deur JACQUES VAN DER MERWE, bevestig hiermee dat die uitreiking van die Vorderings soos mee volledig beskryf in hierdie Prospektus in alle opsigte voldoen aan die bepalings van Regeringskenningsgewing 2172 (Staatskoerant 16167) van 14 Desember 1994
Geteken te Pretoria, Gauteng deur die Promotor op 6 Augustus 2007

(get) J VD MERWE

namens ACT Audit Solutions
Ing

Makelaar Van:	Makelaar Volle Naam:
Makelaar MpyBK/Trust:	Makelaar I.D. No.:
Broker /Trust Reg.:	Dorp / Stad:
FSP No.:	Provinsie:
Kliënt:	
Order No.:	Makelaar se Konsultant:
Herbeleggings Nommer:	

SHAREMAX BAY ESTATE PROJECT
Sharemax Bay Estate Development Fund Bpk
(Registrasienommer 2006/036749/06)
(Geïnkorporeer in die Republiek van Suid-Afrika)

AANSOEKVORM VIR GEKOPPELDE EENHEDE

In terme van 'n Prospektus geregistreer in terme van die Maatskappye Wet, 1973 (Wet Nr 61 van 1973), soos gewysig, ("die Wet") op 6 Augustus 2007

Verwys asseblief na die instruksies hieronder voordat hierdie vorm voltooi word

AAN:
Die Direkteure
Sharemax Investments (Pty) Ltd
("die Promotor")

1. Ek/Ons, die ondergetekende, waarborg hiermee dat ek/ons ten volle handelingsbevoegd is en ek/ons doen hiermee onherroeplik aansoek vir en versoek u om my/ons aansoek te aanvaar vir die toekenning en uitreiking aan my/ons, onderhewig aan die Akte van Oprigting en Statute van die Maatskappy, van die ondervermelde aantal gekoppelde Eenhede teen R1 000 (Een Duisend Rand) per Eenheid of sodanige mindere aantal as wat deur u in u absolute diskresie aan my/ons toegeken mag word in terme van die Prospektus wat deur die direkteure van Sharemax Bay Estate Development Fund Bpk ("die Maatskappy") uitgereik in Engels en geregistreer is op 6 Augustus 2007.
2. Ek/Ons heg hierby aan 'n tjek/posorder/bankwissel gekruis en gemerk "nie oordraagbaar" en uitgemaak ten gunste van Prokureurs Weavind & Weavind Ing. vir die bedrag soos hieronder uiteengesit. Ek/Ons verstaan dat die minimum aantal Eenhede waarvoor aansoek gedoen kan word, 10 (Tien) Eenhede is.
3. Ek/Ons verstaan en stem hiermee toe dat my/ons geld deur die Prokureurs belê mag word in 'n afsonderlike rentedraende trustrekening by hul bankiers in terme van Artikel 78(2A) van die Wet op Prokureurs, 1979.
4. Ek/ons verklaar dat ek/ons persoonlik 'n volledige en ongewysigde Prospektus ontvang het voordat hierdie aansoekvorm voltooi is.
5. **Opsioneel**
Indien my/ons aansoek vir gekoppelde Eenhede onsuksesvol is, bepaal ek/ons dat die Promotor die volgende moet doen:- (Dui asb u keuse met 'n kruisie aan)
- 5.1.1 Behou my/ons gelde in die Prokureurs se trustrekening in terme van Artikel 78(2A) van die Wet op Prokureurs, 1997, waar dit rente vir my/ons voordeel



sal verdien teen daggeldkoerse totdat ek/ons die geleentheid gehad het om die bepalings van enige toekomstige geregistreerde prospektus wat op publieke eiendomsindikasies betrekking het en wat deur die Promotor gepromoveer word, te oorweeg en aansoek te doen vir die toekenning van Eenhede aan my/ons in die publieke maatskappy wat in die gemelde prospektus genoem word.

5.1.2 Behou my/ons gelde in die Prokureurs se trustrekening in terme van Artikel 78(2A) van die Wet op Prokureurs, 1997, waar dit rente vir my/ons voordeel sal verdien teen daggeld koerse en ek/ons magtig hiermee die Promotor om die gemelde gelde te belê in enige bestaande eiendomsindikasie wat deur die Promotor gepromoveer word wanneer sodanige geleentheid vir belegging ontstaan

5.1.3 My/ons gelde vrystel en aan my/ons terugbetaal tot krediet van my/ons bankrekening

APPLIKANT _____

Direkteur:
SHAREMAX INVESTMENTS (PTY) LTD

DATUM _____

[Promotor]
Posadres : Posbus 1967,
Brooklyn Square, 0075

Bygestaan deur my (indien van toepassing)

Fisiese adres :
Sharemax House,
Clublaan 105,
Waterkloof, 0081
Faks No [012] 086 508 4517
Tel No [012] 425 5000

Naam :
Hoedanigheid :
Fisiese Adres :

Van van applikant: Mnr/Mev/Mej/Ander		
Volle name (voluit)		
Identiteitsnommer		
Inkomstebelastingnommer		
Taalvoorkeur	Engels	Afrikaans
Indien aansoek gedoen word in die naam van 'n trust of regsentiteit, verskaf die naam van die gemagtigde persoon	Naam.	
	Reg No	
	Hoedanigheid	
	Magtiging	
Posadres : (verkieslik 'n posbusnommer) waarheen die gekoppelde Eenheidsertifikaat gestuur moet word	Kode	
Fisiese adres		
Telefoonnommer	[H] [B] Sel	
E-pos adres		

VOLTOOI : Instruksie ten opsigte van inkomsteverdeling (slegs spaar-, transmissie- en tjekrekening) Deponeer in die volgende bankrekening:		
REKENINGNAAM		
REKENINGNOMMER		
BANK		
TAKKODE		TIPE REKENING: tjek/ spaar / transmissie
Totale aantal gekoppelde Eenhede waarvoor aansoek gedoen word (minimum 10 Eenhede)		
Bedrag van tjek hierby aangeheg ter betaling van die gekoppelde Eenhede waarvoor aansoek gedoen word teen R1 000 per Eenheid		R [Woorde]

Instruksies

1. Terme en voorwaardes

Verwys asseblief na die terme en voorwaardes van die aanbod soos uiteengesit onder die opskrif "Besonderhede van die Aanbod" (Paragraaf 22) en die ander voorwaardes van die Aanbod soos vervat in die Prospektus.

2. Betaling

Betaling in terme van hierdie aansoek moet gemaak word by wyse van 'n tjek gekruis en gemerk "nie oordraagbaar", posorder of bankwissel, gedateer nie vroeër nie as 6 Augustus 2007 en uitgemaak ten gunste van Prokureurs "Weavind & Weavind Ing". Die relevante tjek, posorder of bankwissel moet tesame met die aansoekvorm ingedien word. Kontant en telegrafiese oorplasings sal nie aanvaar word nie.

3. Adres waar aansoekvorm ingedien moet word

Die voltooide aansoekvorm tesame met die relevante tjek, posorder of bankwissel moet ge-pos word of afgelewer word in 'n koevert gemerk "*Sharemax Bay Aanbod*" om ontvang te word nie later nie as 17:00 op 5 November 2007 by die adres van die Promotor soos hierbo uiteengesit.

4. Volmagte en dokumente

Die Promotor is geregtig om volmagte, resolusies of ondersteunende dokumentasie in verband met die aansoek van enige applikant aan te vra.

5. Applikante

Enige natuurlike persoon, trust, regsenteit of vrywillige vereniging, sal geregtig wees om in te skryf op 'n minimum van 10 (Tien) Eenhede. Elke aansoek wat ingedien word, moet in die naam van slegs een persoon geskied en moet slegs een adres aantoon. Dit is in die uitsluitlike diskresie van die direkteure om 'n applikant toe te laat om sy reg op gekoppelde Eenhede wat aan hom toegeken is aan sy eggenoot of afstammeling(e) te sedeer. 'n Minderjarige moet deur sy voog bygestaan word by die ondertekening van hierdie aansoekvorm.

6. Wysigings

Alle wysigings wat op die aansoekvorm aangebring word (anders as die deurhaal van alternatiewe) moet by wyse van 'n volle handtekening bekragtig word.

7. Kwitansies

Geen kwitansies sal uitgereik word vir aansoeke en/of tjeks, posorders of bankwissels nie en aansoeke sal as voltooid geag word slegs sodra die relevante tjek, posorder of bankwissel betaal is.

8. Adres

Die posadres wat op hierdie aansoekvorm verskaf word, sal gebruik word vir alle korrespondensie, insluitende die afstuur van gekoppelde Eenheidsertifikate en rentetjeks. Posbusnommers word verkies. Alle kommunikasie sal deur die pos geskied op risiko van die applikant. Sertifikate ten opsigte van gekoppelde Eenhede sal per geregistreerde pos of per e-pos aan elke applikant op sy risiko gestuur word, maar geen kennisgewing van toekenning van aandele sal aan suksesvolle applikante gestuur word nie.

9. Reg van weiering

Die Promotor behou homself die reg voor om enige aansoek te weier in sy geheel of gedeeltelik, om sommige aansoeke ten volle te aanvaar en andere gedeeltelik of om enige of alle aansoeke in te kort op 'n basis soos deur homself bepaal.

10. Afkeur van aansoeke

Aansoeke mag afgekeur word indien die voorwaardes soos vervat in die Prospektus, waarvan hierdie aansoekvorm en die instruksies hiertoe 'n integrerende deel vorm, nie nagekom word nie.

11. Afkoelperiode

'n Aansoek om Eenhede sal nie herroepbaar wees voor die verstryking van die derde dag na die opening van die subskripsielyste nie maar 'n belegger sal na datum van die aanbod (soos gereflekteer in die aansoekvorm) 'n afkoelperiode van 7 (Sewe) dae hê om sy aansoek terug te trek.

12. Aanvaarding van aansoek

Alle aanbiedinge vir gekoppelde eenhede wat deur die Promotor aanvaar word, sal onderworpe wees aan die terme en voorwaardes soos uiteengesit in die Prospektus.

13. Terugtrekking van Aansoek

Indien 'n applikant sy aansoek tydens die afkoelperiode waarna in klousule 22.4 verwys word, sou terugtrek, sal 'n administrasiefooi [tans R250 (Twee Honderd en Vyftig Rand)] aan die Promotor terugbetaalbaar wees en sal hy geregtig wees om sodanige administrasiefooi af te trek van enige terugbetaling wat aan die applikant gemaak moet word.

14 Ombud vir Finansiële Diensteverkaffers

Die Promotor se aansoek om 'n lisensie in terme van Artikel 8 van die Wet op Finansiële Advies- en Tussengangersdienste, 2002 is op 16 September 2005 toegestaan en lisensienommer 6153 is deur die Raad op Finansiële Dienste aan die Promotor uitgereik.

SKEDULE A tot die Aansoekvorm

Bevestiging deur Makelaar van kliënt se besonderhede (WFIS Vereistes)

Naam en Van van Kliënt: _____
ID Nommer: _____ Telefoonnommer: _____
Fisiese Adres: _____

MAKELAAR SE VERKLARING:

Ek, _____ bevestig hiermee dat ek myself vergewis het van die identiteit van die kliënt en dat ek sy/haar identiteit geverifieer het en ek onderneem om sodanige rekords te hou as wat voorgeskryf word in die "Wet op Finansiële Intelligensiesentrum", 2001, (Wet Nr 38 van 2001) (WFIS), en enige ander relevante wetgewing, regulasies of voorskrifte.

Handtekening van Makelaar: _____ Kode: _____ Datum: _____

Geliewe kennis te neem dat indien hierdie standaardvorm aangepas of gewysig sou word, Sharemax die vorm as ongeldig en sonder enige regsrag sal beskou. Indien die kliënt/belegger 'n nie-Suid-Afrikaanse burger of 'n buitelandse Maatskappy, Beslote Korporasie, Trust is of 'n behoorlik geïmagineerde verteenwoordiger (byvoorbeeld voog of kurator) is, moet die makelaar die Skedule B (WFIS Vereistes) dokument in plaas van die Skedule A dokument voltooi en indien.

SKEDULE B tot die Aansoekvorm

1. WFIS VEREISTES INDIEN DIE KLIËNT/BELEGGER EEN VAN DIE VOLGENDE IS:

<input type="checkbox"/>	Bygestaan deur 'n behoorlik gevolmagtigde verteenwoordiger bv. 'n Voog of Kurator.
<input type="checkbox"/>	'n Nie-Suid-Afrikaanse burger?
<input type="checkbox"/>	'n Suid-Afrikaanse maatskappy?
<input type="checkbox"/>	'n Suid-Afrikaanse beslote korporasie?
<input type="checkbox"/>	'n Vennootskap?
<input type="checkbox"/>	'n Trust?
<input type="checkbox"/>	Voorgestel deur 'n Sharemax stafid?
<input type="checkbox"/>	'n Natuurlike persoon voorgestel deur 'n Sharemax stafid?

2. BESONDERHEDE VAN KLIËNT/BELEGGER (soos hierbo aangedui):

*Volle Name: _____

*Woonadres / Fisiese adres van regsenteit of gevolmagtigde verteenwoordiger : _____

*ID nr / Maatskappy nr / BK nr / Trust nr: _____

*Telefoonnommer: _____ Sel nr: _____

*Naam van behoorlik gemagtigde verteenwoordiger bv. Voog, Kurator, Trustee: _____

*ID Nr.: _____

*Hoedanigheid waarin die behoorlik gemagtigde verteenwoordiger namens die kliënt/belegger optree bv.

Voog Kurator Trustee Ander: _____

3. VERIFIKASIE VEREISTES TEN OPSIGTE VAN KLIËNT/BELEGGER SE IDENTITEIT

Afskrifte van alle toepaslike dokumentasie soos hieronder uiteengesit, moet ingedien word tensy dit voorheen verskaf is en Sharemax se Voldoeningsbeampte skriftelik of per e-pos bevestig het dat Sharemax in besit van sodanige dokumentasie is :

(a) Afskrif van identiteitsdokument of afskrif van:

*Bestuurslisensie

*Paspoot EN volle geboortesertifikaat

(b) Bewys van (afskrif van) 'n dokument wat die residensiële adres van die kliënt/belegger aandui en wat ook sy naam reflekteer bv.:

*Munisipale Eiendomsbelastingrekening / diensterekening OF

*Telkomrekening OF

*Geldige TV lisensie OF

*Onlangse (afgelope ses maande) bankstaat OF

*Onlangse motorvoertuiglisensiekennisgewing OF

*Onlangse verbandrekeningstaat OF

*Onlangse korrespondensie van beheerliggaam / aandeelblokmaatskappy OF

*Onlangse korttermynversekeringskontrak dokument OF

*Geskrewe verklaring met volle name, ID nommer, datum van geboorte, residensiële adres en verwantskap tussen die persoon wat die fondse deponeer en die kliënt/belegger.

4. VERKLARING DEUR MAKELAAR

Ek, _____ bevestig hiermee dat ek myself vergewis het van die identiteit en die residensiële adres van die kliënt/belegger (en die behoorlik gevolmagtigde verteenwoordiger wat die kliënt/belegger bystaan) en dat ek die identiteit en residensiële adres van die kliënt/belegger geverifieer het in ooreenstemming met die vereistes soos uiteengesit in die "Wet op Finansiële Intelligensiesentrum, 2001 (Wet No 38 van 2001)(WFIS)" en ander relevante wetgewing/regulasies of voorskrifte. Ek het bewys van (afskrifte) al die vereiste dokumente aan Sharemax verskaf.

*Naam van Makelaar wat die kliënt/belegger voorgestel

het: _____

*Telefoonnommer: _____ Sel nr: _____

*Handtekening: _____ Datum: _____

Geliewe kennis te neem dat indien hierdie standaardvorm op enige wyse aangepas of gewysig sou word, Sharemax die vorm as ongeldig sal beskou met geen regsrag nie. Indien die kliënt/belegger 'n Suid-Afrikaanse burger is en aan Sharemax voorgestel word deur 'n geakkrediteerde makelaar, dan sal die Skedule A (WFIS vereistes) dokument van toepassing wees.

SKEDULES

Sharemax Bay Estate Development Trust Beperk (Reg No 2006/036749/06)

A	Memorandum van Stigtingsooreenkoms van Maatskappy	Para 3.3.4
B	Projekbestuursooreenkoms	17.1
C	Leningsooreenskoms met Ontwikkelaar	7.2.5 en 17.2
D1-D2	Koopsooreenkoms van Onroerende Eiendomme	17.3
E	Goedkeuring deur Madibeng Plaaslike Owerheid	17.5
F1, F2, F3	“Record of Decision”, Omgewingsimpakstudie, Waardasieverslag	17.6 – 17.8
G	Voorsitter se skrywe	22.20
H	Ouditeursverslag	29

VOORSITTER SE SKRYWE

Geagte Belegger,

"In a life where the only sure fire things are death and taxes, property is by far the most solid and comfortable method of building a sustainable base of assets upon which to build personal wealth and gain financial independence. Share booms, crashes and frenzies come and go, but property is always there. It is the bedrock of our economy and the barometer for economic health. Property is of course also subject to booms and troughs, albeit less violent, and once you own property it is unlikely to simply evaporate in the way that shares can. It is interesting to note how Fund Managers always head for Property based shares in the 'flight to quality' as financial markets tumble. There is a current boom in property values and 'Buy to Let' is currently extremely fashionable as an investment, not just as a preferred alternative to the financial markets but also as a real alternative to traditional pension arrangements" [The Property Bible]

Dit is vir my aangenaam om hierdie Prospektus aan u bekend te stel waardeur u die geleentheid gegun word om deel te neem in Sharemax Bay Estate Development Fund Bpk ("die Maatskappy"). Die Maatskappy is op 24 November 2006 opgerig met die doel om lenings finansiering te verskaf aan 'n ontwikkelaar wat van voornemens was om 'n residensiële eiendomsontwikkeling van hoë kwaliteit in die Rustenburg gebied daar te stel en sodoende aan beleggers die geleentheid te bied om deel te neem aan die finansiering van 'n eiendoms-ontwikkeling van die grootte en kwaliteit wat normaalweg nie vir lede van die algemene publiek beskikbaar is nie.

Die Maatskappy sal die Projek met fondse wat gedeeltelik bekom word deur hierdie Aanbod en opeenvolgende aanbiedinge. Ter uitvoering van sy besigheidsplan is die Maatskappy tans besig om fondse bymekaar te maak om dit uit te leen aan Clidet 677 [Edms] Bpk en Clidet 696 [Edms] Bpk (die Ontwikkelaar), welke maatskappy die volgende eiendomme bekom het :

- 1. Gedeelte 166 van die plaas DE RUST NO 478, Registrasie Afdeling No J.Q., Noord-Wes Provinsie, groot 156,1582 hektaar, gehou kragtens Akte van Transport T5213/2006 welke eiendom deur Clidet No 677 (Edms) Bpk (Reg No 2006/022569/07) bekom sal word; en*
- 2. Die Resterende Gedeelte 2 van die Plaas DE RUST No 478, Registrasie Afdeling J.Q., Noordwes Provinsie, groot 136,3103 hektaar en gehou kragtens Akte van Transport T5213/2006 welke eiendom deur Clident No 696 (Edms) Bpk (Reg No 2006/029503/07) bekom sal word.*

Die bedoeling is om die onroerende eiendomme soos volg te ontwikkel :

- Die konstruksie van The Bay Golf Landgoed wat sal bestaan uit 'n 18-gat kampioenskapsgholfbaan, ontwerp en gebou deur Matkovich & Hayes, ongeveer 500 erwe, verskeie medium en hoë digtheid, tros of deeltitel/tuinhuis ontwikkelings, 'n klubhuis, hotel en marina – alles om voltooi te word binne 2 – 3 jaar;*
- Die ontwikkeling van 'n kommersiële nodus wat 'n winkelsentrum, kantore en vertoonlokale sal insluit, die grootte waarvan ongeveer 190 000 grootmaat vierkante meter sal beslaan en wat in fases voltooi sal word maar altyd onderhewig aan die beskikbaarheid van infrastruktuur en aanvraag. Dit word verwag dat 'n 15 000 vierkante meter winkelsentrum waarskynlik binne die eerste 2 jaar opgerig sal word; en*
- Die ontwikkeling van Bay View, 'n private landgoed wat uit ongeveer 200 erwe sal bestaan sowel as verskeie medium en hoë digtheid tros of deeltitel/tuinhuis ontwikkelings, om voltooi te word binne 5 jaar.*

Die ontwikkeling sal begin sodra die Onroerende Eiendomme in die naam van die Ontwikkelaars geregistreer is. Bemaking van die eerste 280 erwe sal gedurende 2008 'n aanvang neem en die registrasie van oordrag van daardie erwe in die naam van die kopers daarvan sal teen die begin van 2009 plaasvind.

'n Belegging in die Maatskappy is spekulatief van aard en u word versoek om die inligting wat in hierdie Prospektus vervat is, sorgvuldig na te gaan. Dit is vir my en my mededirekteurs 'n voorreg om met die Maatskappy geassosieer te wees.

Indien u enige vrae het met betrekking tot hierdie Prospektus, kan u gerus die Maatskappy se Sekretaris, Me Dominique Haese, kontak by 012 460 9868 of per epos by Dominique@sharemax.co.za.

Ek en my mede-direkteure beveel hierdie beleggingsgeleentheid by u aan.

Groete
JWBOTHA
Voorsitter