

# The Redab Times

## Delårsrapport

1 juni - 31 december 2011

LONDON'S  
TWELVE  
HOT  
AREAS  
FOR 2012

**London fastighets-favorit**  
London rycker fram som svenskarnas favoritstad för fastighetstaköpet. I förra veckan gjorde de svenska fastighetsseparaten sitt första Cityfund-inköp i London. Även Stena har inköpt andelen i nya förvärv i den brittiska huvudstaden.  
"Jag tror att det under 2012 och 2013 kommer fler intressanta affärer för oss och Andri Sjööberg vid Cityfund. Förutom AP-fondens gemensamma spararna blivit ägare till fastigheten vid Paddington Road 24 och 26. Först 11 miljarder, sedan 2012 för London."

### THE FLIRTY DOZEN

#### 1 VAUXHALL/NINE ELMS

- Current value: £750 a sq ft
- 2016 forecast: £1,800 a sq ft
- Price rise: 140 per cent

#### 2 CITY OF LONDON AND ITS EASTERN FRINGE

- Current value: £800-£1,000 a sq ft
- 2016 forecast: £1,750-£2,000 a sq ft
- Price rise: 118 per cent

Evening Standard, 11th januari 2012

DI, 17th januari 2012

London 6 februari 2012

# Redab Properties Plc

## London fastighets-favorit

London rycker fram som svenskar-nas favoritstad för fastighetsköp.

I förra veckan gjorde de svenska pensionsspararna sitt första fastighetsköp i London. Även Stena har inlett året med nya förvärv i den brittiska huvudstaden.

"Jag tror att det under 2012 och 2013 kommer fler intressanta affärer", förutspår Per Sjöberg, vd för Cityhold, Första och Andra AP-fondens gemensamma fastighetsbolag.

Genom Cityhold har de svenska pensionsspararna blivit ägare till en nybyggd fastighet vid Paddington Station. Köpeskillingen är 2,4 miljarder kronor för drygt 24 000 kvadratmeter centralt i västra London. Totalt har Cityhold avsatt 11 miljarder kronor för fastighetsköp i stora europeiska städer, företrädesvis i London och Paris.

"Det vi får här, långa stabila hyresintäkter, en samlad hyreslängd på 11,5 år och en avkastning på 6 procent, det kan man inte få i högkvalitativa kontorsfastigheter i centrala Stockholm", säger Per Sjöberg.

### "Sverige är för dyrt"

Stena Fastigheters vd Christel Armstrong Darvik tror att fler fastighetsbolag vänder blicken mot utlandet.

"Vi tycker att Sverige är för dyrt. Vi har varit inne i flera olika processer, men inte varit beredda att betala vad det kostar", säger hon.

"Vi har länge spanat på London och har en tro på att staden förblir finansiellt centrum i Europa. Det är rätt tajmning nu. Vi gjorde ett första förvärv i somras, och köpte två hus till nu. Alla tre ligger i City och de här två nyaste husen ligger precis i försäkringstriangeln."

Per Sjöberg är mer försiktig:

"Det är en helt annan riskprofil jämfört med vårt förvärv i West End och en helt annan marknad. Den finansiella strukturen står inför en förändring."

### Högre direktavkastning

I London kan Stena Fastigheter köpa kontorsfastigheter med en direktavkastning på över 7 procent.

"Det kan vi inte göra i motsvarande läge i någon av Sveriges städer. Det kan skilja 2 procentenheter i avkastning mellan Stockholms innerstad och London", säger Christel Armstrong Darvik.

Svenskarnas intresse för fastighetsförvärv i utlandet begränsar sig inte bara till London. Göteborgsbaserade Balder köpte i förra veckan ett bostads-kvarter i centrala Köpenhamn. Affären på 1,3 miljarder kronor var en av de största hittills för bolaget.

Bam dagar senare följde Stronghold-dottern Niam efter över sundet och köpte en portfölj för 1,5 miljarder kronor.

**RICHARD BRÅSE**  
**MARIE SUNDBERG**  
red@d.se, 08-573 650 00

Inledningsvis några ord om Redab Properties Plc delårssiffror och inre angelägenheter.

### Cash flow

I delårsrapporten 31 mars 2011 varnade vi för att ett eventuellt likviditetsproblem kunde uppstå i januari 2012 då lånen (subordinated loan och debenture loan) skulle återbetalas. I september 2011 tyckte vi att vi hade likviditetsfrågan under kontroll då vi hade erhållit en icke återbetalningspliktig handpenning på £5,000 avseende en försäljning i Kilburn, vilken följdes upp med vår plan att sälja en lägenhet per månad i östra London. Av olika anledningar gick allt om intet i december 2011. Orsaken i Kilburn var politiska förändringar i Nigeria (varifrån de flesta av våra köpare i Kilburn härstammar). I östra London kämpade de potentiella köparna att få bolån.

I brittisk press åskådliggjordes detta matematiskt med att varje miljard som betalades ut i bonus till bankerna betydde £20 miljarder mindre i lån till "den lilla människan" och småföretagen.

### Konvertering och Nyemission

Konverteringen av lånen (subordinated loan och debenture loan) har gått bra; endast ett bruttobelopp på £523,910 har begärt återbetalning. Vi har också mottagit £94,500 i nytt kapital från nya och gamla investerare under perioden från april 2011.

### Svenskar upptäcker London

Vid Stora Fastighetsdagen i Stockholm den 30 November 2011 var Dag Klerfelt den enda talaren med ett positivt budskap, de övriga experterna talade om de kommande åren som de negativa och förlorade åren för svensk fastighetsmarknad i Sverige.

Som framgår av vårt omslag har en hel del pengar från Sverige placerats i fastigheter i London under de senaste veckorna.

### Ny clearingbank

Förutsatt att vi kan avsluta förhandlingarna med Metro Bank om en 50-procentig finansiering av våra tillgångar och att försäljningsdiskussionerna avseende Tesco, vilka inleddes för några dagar sedan, genomförs planenligt kommer vi att ha kapital att börja leta efter nya investeringar parallellt med att Commercial Road-projektet slutförs.



## Fastighetsmarknaden i London

- Den brittiska ekonomin dämpades ytterligare under sista kvartalet 2011. Det blandade resultatet från julhandeln indikerar att allmänheten har mindre pengar att spendera.
- Antalet arbetslösa ökade utanför London-området.
- Nya företag försöker skaffa kapital genom börsintroduktioner i London (se pressklipp ovan).
- Fastighetsmarknaden i London är fortfarande stark avseende kontorsytor och bostadsuthyrningar. Intresset för att hyra ut bostäder liknande den svenska marknaden har ökat. Delar av den olympiska byn skall hyras ut, dessutom börjar andra större investerare planera köp av bostäder för uthyrning.

# Economy weakens as Eurozone sovereign debt crisis remains unresolved

## Faster annual output growth in London than in the rest of the UK in Q2 2011

- London's annual growth in output decreased to 1.5% in Q2 2011 from 2.5% in Q1 2011.
- Annual output growth in the rest of the UK decreased to 0.6% in Q2 2011 from 1.5% in Q1 2011.
- In Q2 2011 London's annual growth rate was faster than in the rest of the UK.

Latest release: November 2011

Next release: February 2012

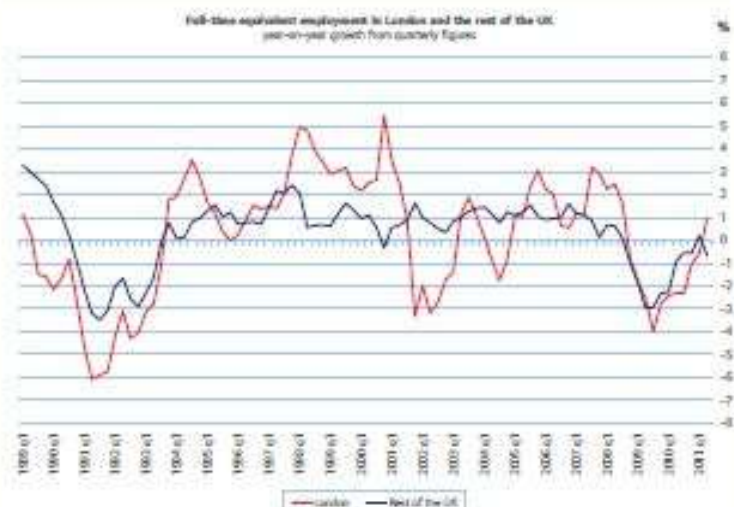


## Positive annual employment growth in London in Q2 2011

- London's annual employment growth increased to 1.0% in Q2 2011 from -0.6% in Q1 2011.
- Annual employment growth in the rest of the UK decreased to -0.7% in Q2 2011 from 0.2% in Q1 2011.
- In Q2 2011 London's annual employment growth was positive whilst that of the rest of the UK was negative.

Latest release: November 2011

Next release: February 2012



## New orders in London rising

- November 2011 saw an increase in new orders for London firms.
- The PMI for new orders recorded 52.2 in November 2011 compared to 52.9 in October.
- A rate of above 50 on the index indicates an increase in new orders from the previous month.

Latest release: December 2011

Next release: January 2012



## Annual house prices rising in London

- The Department for Communities and Local Government (DCLG) house price index is an official measure of house prices. It is available up to Q3 2011.
- Annual house price inflation in London increased to 2.3% in Q3 2011 from 2.2% in Q2 2011.
- Annual house price inflation in the UK increased to -1.3% in Q3 2011 from -1.6% in Q2 2011.



## Sammanfattning

- London är fortfarande Europas finanscentrum, och lockar ryssar och företag från Asien och Sydamerika att skaffa kapital genom börsintroduktioner på Londonbörsen.
- Därför kommer antalet arbetslösa inte att öka i London, till skillnad mot landet i övrigt.
- Detta leder till en blomstrande bostadsmarknad i central London och en uthyrningsmarknad som förväntas öka markant under de närmaste åren.
- Nästa val förväntas ske i maj 2015.

# Presentation av nuvarande investering

## *Jubilee Heights & Cedar Lodge, Redab Kilburn Ltd.*

Arbetet med överklagandet av bygglovsärendet pågår, men har blivit något fördröjt. Kommunens inspektion på plats, vilken skulle ha skett i december 2011, kommer att genom-föras den 13 februari 2012.

Vi har också sett två lägenhetsaffärer gå omintet (trots att vi erhållit en icke återbetalningspliktig handpenning på £5,000 per lägenhet). Istället för att sälja kommer vi nu att fortsätta hyra ut lägenheterna.

Lgh Nr.	Detaljer	Sq. ft.	Värde	Nuvarande hyra intäkt /månad
3*	2 bed, 2 bath	1,056	£435,000	£1,755
4	2 bed, 2 bath	1,051	£435,000	£1,600
6	1 bed, 1 bath	650	£295,000	£1,367
7	1 bed, 1 bath	650	£285,000	£1,400
8	1 bed, 1 bath	650	£285,000	£1,400
711	1 bed, 1 bath	570	£280,000	£1,300
Deltotal			£2,015,000	£8,741
Beräknad Ground rent 5% yield			£692,000	Hyresintäkt £104,892
Total			£2,707,000	

### *Lån till värde*

Lån från Bristol & West—netto	£725,000
Bokfört värde	£2,673,686
Uppskattade försäljningspriser	£2,740-50,000
Hyresintäkter för 4 x 1 beds and 2 x 2 beds & Ground rent är c:a	£141,142
Så medan vi väntar på att lägenheterna säljs har vi en inkomst från de 6 lägenheterna och ground rent. Avkastning brutto	5.28%

En framtida positiv möjlighet är att eventuellt teckna ett nytt lån på £1,300,000 - £725,000, vilket motsvarar £575,000 i nya friska pengar att användas för nya investeringar.

## Portföljen i östra London Redab Residential Ltd.

I mitten av December 2011 tecknades avtal om att sälja 22 Augusta Street; avslut beräknas ske under veckan som börjar den 6 februari 2012.

Målsättningen att försöka sälja samtliga lägenheter innan utgången av maj 2012 kvarstår oförändrad, även om det i verkligheten är ett mycket högt ställt mål.

Sedan mitten av December 2011 äger Redab Properties Plc 100 procent av Redab Residential Ltd. Affären genomfördes genom ett byte av aktier i Redab Residential Ltd mot aktier i Redab Properties Plc med oförändrad skyldighet för säljaren att genomföra samtliga lägenhetsförsäljningar så snart som möjligt.

Fastighetsadress	Redab Residential Ltd	Your Move	Ludlow Thompson	Såld	Hyres-intäkt
	Våren 2011	14/06/2011	28/06/2011		£
188 Fairfoot Road	£235,000	£230,000	£230,000	£227,500 16/9/11	
60 Morant Street	£235,000	£235,000	£230,000		£18,720
106 Hind Grove	£225,000	£230,000	£230,000		£18,000
8 Kildare Walk	£235,000	£230,000	£230,000	£228,000 1/8/11	
*13 Theseus House	£250,000	£240,000	£225,000		£16,619
112 Rounton Road	£190,000	£190,000	£200,000		£13,200
53 Ricardo Street	£185,000	£185,000	£190,000		£13,200
21 Portree Street	£210,000	£210,000	£220,000		£13,800
30 Paris House	£240,000	£250,000	£235,000		£13,200
77 Fairfoot Road	£180,000	£185,000	£210,000		£13,200
40 Purley House	£145,000	£140,000	£160,000		£9,600
22 Augusta Street	£216,000	£235,000	£220,000	£216,000	£18,000
Used in books	£2,546,000	£2,560,000	£2,580,000		£147,539
* Kommer att återköpas av markägaren för att ingå i en större fastighetsutveckling					
Avkastning netto på värde 7.06%					7.06%

## Finansiering av portföljen i östra London

Inga banklån - alla återbetalades under våren 2011	+£0
Privatlån med säkerhet i fastighet	£230,000
T. Ljungberg B.V. (50% delägare), att återbetalas vid försäljningen av respektive fastighet	£438,903
Lån med Vinstandel (Debentures)	£304,249
<i>Fler långgivare har valt att acceptera nyemissionen i Redab Properites Plc</i> Lån från Redab Properties Plc, att fylla upp mellanskillnaden då den totala konverteringen av lån med vinstandel är genomförd	£751,106
<b>Totalt före försäljningen av 22 Augusta Street</b>	<b>£1,724,253</b>

Möjligt nytt lån om £1,000,000 - £669,000 gamla pengar, vilket motsvarar £331,000 i nya fräscha pengar. Debentures kan återbetalas med dessa pengar eller med pengar från lägenhetsförsäljningar.

# Mortgage market faces tough 2012, says CML

**By Philip Aldrick**

MORTGAGE lending increased for the fifth month running in December, but the housing market faces a weak first half of 2012 as demand from buyers wanes and lenders raise rates, a leading trade body has warned.

The Council for Mortgage Lenders (CML) said the "challenging" economic outlook suggested "a weak first half for the housing market" despite the improving trend at the end of last year.

Gross mortgage lending for 2011 totalled £140bn, marginally above the CML's forecast of £138bn and a 3pc increase on 2010. Lending in December was an estimated £11.7bn, a 12pc rise year-on-year. The figure was 12pc less than in November, but the CML said the drop was partly due to the smaller number of working days.

At its peak in 2007, gross mortgage lending hit £363bn. The weakest year of the past decade was 2010, when the market managed just £136bn.

Bob Pannell, CML chief economist, added: "The closing months of 2011 saw stronger mortgage lending activity and housing transactions, despite the fact that short-term economic prospects are challenging.

"There is a glimmer of light ahead for households in that real incomes could stabilise and perhaps even start rising

coming months" and welcomed the Government's new indemnity scheme, which is expected to boost sales of new homes. However, it cited research suggesting that demand for residential mortgages will "ease back" due to rising unemployment and economic weakness.

The CML recently reported a pick-up in lending in November, with the number of homeowners taking up fixed-rate deals hitting the highest level in more than two years as mortgage providers slashed rates.

Remortgaging increased for the 11th consecutive month in November, when £6.9bn was borrowed for new purchases - signalling "a more resilient housing market in the closing months of last year", according to the CML.

The eurozone crisis risks undoing the good work, though, as banks "are experiencing higher funding costs as a result of the crisis and are under pressure to pass these through to customers".

**The Telegraph**  
EU bank reforms threaten to raise mortgage costs  
[telegraph.co.uk/finance](http://telegraph.co.uk/finance)

*The Daily  
Telegraph*  
24 januari  
2012



## 657-663 Commercial Road, Redab Commercial Ltd



### Projektstart 23 januari 2012!

- 2010 erhöjls bygglov för utveckling av ytterligare nio lägenheter i fastigheten som tillägg till de befintliga nio. Per den sista maj 2011 var fastigheten bokförd till £778,666 plus utnyttjat överskott om £96,000, vilket ger ett totalt bokfört värde om £874,666 (aktuellt bokfört värde). Hyreskontraktet med Tesco överfördes till Redab Properties Plc den 23 december 2011.
- Den 23 december 2011 var alla handlingar klara vad gäller finansieringen av projektet. Det innebär att Parkerhouse Investment AB lämnar ett lån på £1.3 milj mellan augusti 2012 till januari 2013.
- Parkerhouse Investment AB var Redabs partner i köpet av 146-148 Clerkenwell Road 1998 fram till att fastigheten såldes 2002. I styrelsen för Redab Commercial Ltd som äger fastigheten representeras Parkerhouse Investment AB av Robert Sandin. Redab Commercial Ltd är ett 100-procentigt ägt dotterbolag till Redab Properties Plc.
- Den 23 januari 2012 utsågs huvudentreprenör för projektet på ett "design build contract" med start fr o m den dagen och färdigställan april 2012.

## Investeringsanalys Commercial Road-projektet

Slutligt värde på samtliga lägenheter ,sålda inom sex månader		
Totalt beräknat värde	£5,670,000	
Tesco	-£1,160,000	£4,510,000
Slutlig kostnadsprognos		
Fastighetsvärde 31 december 2011	£874,666	
Entreprenadkostnad	£2,338,971	£3,213,637
Fastighetsägarens kostnad	£284,840	
Försäkring	£35,000	
Oförutsedda kostnader	£225,000	
Beräknad finanskostnad	£385,000	£929,840
		£4,143,477
Möjligt ytterligare överskott för Redab i slutet av maj 2013		£366,523

THE FLIRTY DOZEN	
<b>1 VAUXHALL/NINE ELMS</b>	■ Current value: £750 a sq ft ■ 2016 forecast: £1,800 a sq ft ■ Price rise: 140 per cent
<b>2 CITY OF LONDON AND ITS EASTERN FRINGE</b>	■ Current value: £800-£1,000 a sq ft ■ 2016 forecast: £1,750-£2,000 a sq ft ■ Price rise: 118 per cent
<b>3 HAMMERSMITH</b>	■ Current value: £700 a sq ft ■ 2016 forecast: £1,250 a sq ft ■ Price rise: 78 per cent
<b>4 MARYLEBONE/FITZROVIA</b>	■ Current value: £1,500 a sq ft ■ 2016 forecast: £2,500 a sq ft ■ Price rise: 66 per cent
<b>5 EARL'S COURT</b>	■ Current value: £1,250 a sq ft ■ 2016 forecast: £2,000 a sq ft ■ Price rise: 60 per cent
<b>6 WHITE CITY/WESTFIELD</b>	■ Current value: £900 a sq ft ■ 2016 forecast: £1,400 a sq ft ■ Price rise: 55 per cent
<b>7 FARRINGDON</b>	■ Current value: £850 a sq ft ■ 2016 forecast: £1,300 a sq ft ■ Price rise: 52 per cent
<b>8 PADDINGTON/BAYSWATER</b>	■ Current value: £1,650 a sq ft ■ 2016 forecast: £2,500 a sq ft ■ Price rise: 51 per cent
<b>9 HOLBORN/MIDTOWN</b>	■ Current value: £1,500 a sq ft ■ 2016 forecast: £2,250 a sq ft ■ Price rise: 50 per cent
<b>10 VICTORIA</b>	■ Current value: £1,350 a sq ft ■ 2016 forecast: £2,000 a sq ft ■ Price rise: 48 per cent
<b>11 SOUTH BANK/BLACKFRIARS</b>	■ Current value £1,250 a sq ft ■ 2016 forecast: £1,800 a sq ft ■ Price rise: 44 per cent
<b>12 KING'S CROSS</b>	■ Current value: £650-£1,000 a sq ft ■ 2016 forecast £900-£1,400 a sq ft ■ Price rise: 38 per cent

Som framgår av artikeln ovan, saxad ur Evening Standard 11 januari 2012, ligger det här projektet precis på gränsen till det område där den prognostiserade prisökningen för projekt ligger på 118% fram till slutet av 2015.

## Lägenheterna

Lägenhetsstandarden kommer att uppfylla de krav som kan ställas av de yrkesmän/kvinnor som t ex är utskickade av internationella bolag att arbeta i London under längre eller kortare tid i Canary Wharf eller The City, vilka båda ligger bara några få hållplatser bort från stationen Limehouse DLR (markerad gul på kartan på sid 9). Tesco i samma hus, är öppet sent, vilket gör det lätt att handla hem mat och dryck.

### *Skillnaden mellan Redabs lägenheter och andra:*

- ◆ Vattentryck. En vattentank placeras ovanpå hisschaktet. Tryckstegringspumpar kommer också att installeras för att öka trycket.
- ◆ Ett brandlarm liknande det som används på ett 5\* hotell kommer att installeras.
  - Sprinklers i alla rum.
- ◆ Portlås med videokamera i alla lägenheter.
- ◆ Hiss av god kvalitet och tillgänglig för rörelsehindrade.
- ◆ Supersnabbt bredband in till varje lägenhet.
- ◆ Mekanisk ventilation av varje lägenhet med energiåtervinning.
- ◆ Treglasfönster (istället för tvåglas).
- ◆ Extra isolerade väggar och tak.
- ◆ Ljudisolering.
- ◆ Dörrnyckeltub i vilken lägenhetsnyckeln göms då lägenheten måste göras tillgänglig för städning eller underhåll.

För att väcka intresset för Commercial Road bland banker och andra företag som hjälper sina anställda att hitta lämpligt boende i London innan de flyttar hit, kommer ett presentationsmaterial innehållande datorgenererade bilder och ritningar att tas fram under februari och mars 2012.

# Prognos 31 maj 2012

Redab Properties Plc tror fortfarande starkt på att London är platsen för dess verksamhet och affärsfilosofi.

I början av februari 2012 åkte den brittiska finansministern George Osborne till Kina för att övertyga den kinesiska regeringen om att London är den rätta huvudstaden att starta handel i med kinesiska renminbi.

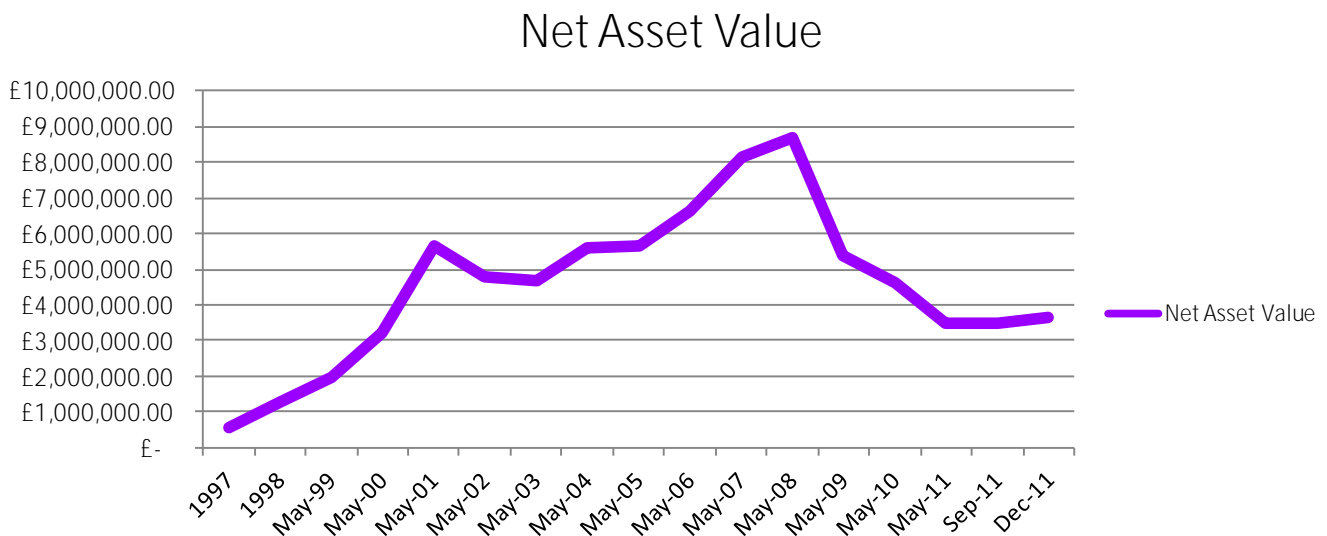


Resultaträkningen den 31 december 2011 visar positiva siffror. Förutsatt att ytterligare försäljningar görs i östra London kommer resultatet 31 maj 2012 att bli högre än nu. Orsaken är att försäljningarna går över resultaträkningen, därmed överförs fastigheten från reserven på balansräkningen.

Under innevarande verksamhetsår har företaget drivits med ett mindre antal anställda än tidigare, vilket har reducerat overheadkostnaden med c:a 1/3. Det är lite jobbigt, men vi kommer att kämpa för att hålla kostnadsnivån låg. Posten räntor från aktieägare kommer att öka. Det är gott att notera att investerarna fortfarande tror på företaget, dess affärsfilosofi och ledning.

Fastighetsreserven kan förhoppningsvis skrivas upp efter omvärdering i maj 2012 och efter att verkställda försäljningar redovisats på resultaträkningen.

# Utveckling av substansvärdet



## Substansvärde (Net Asset Value = NAV)

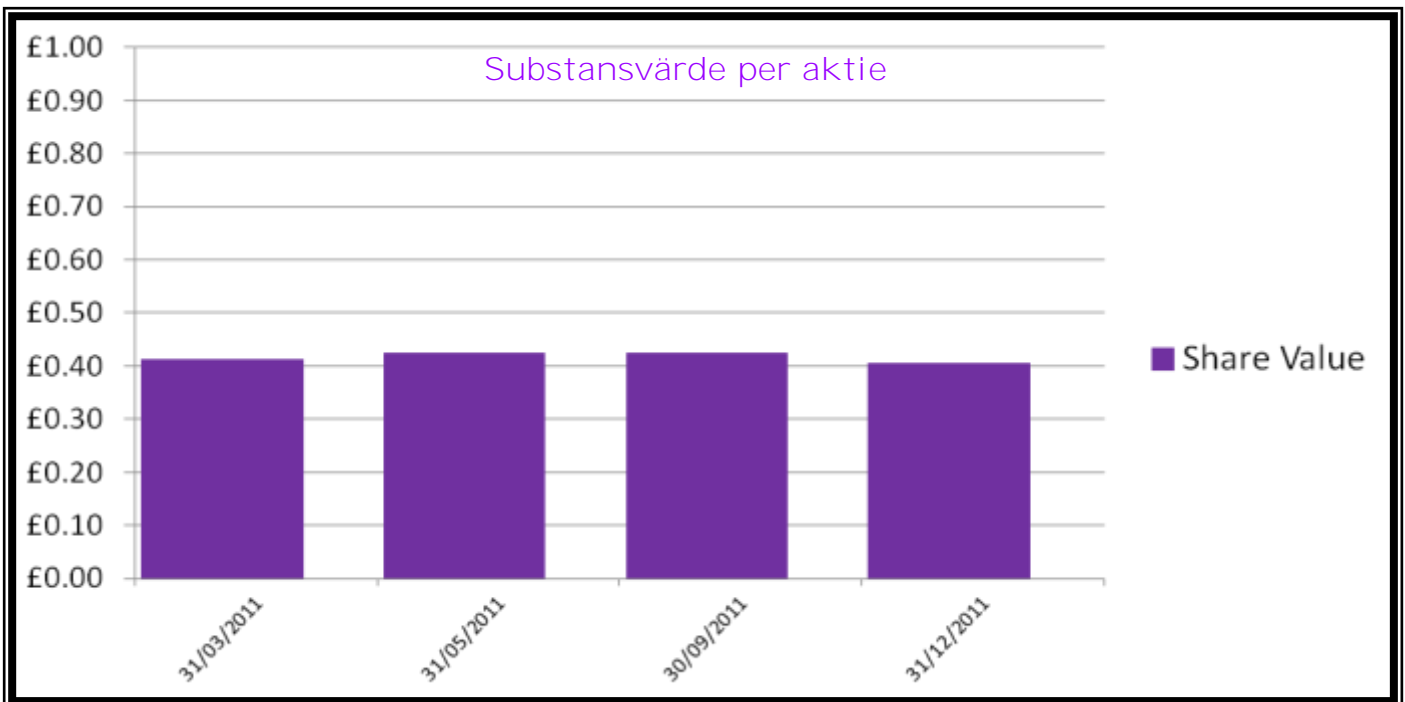
Värde per aktie	31 maj 2011	31 december 2011
Substansvärde	£3,480,485	£3,659,401
Per aktie: 8,178,138	42.56 pence	
Per aktie: 9,009,293		40.62 pence

### Nyemission / Konvertering

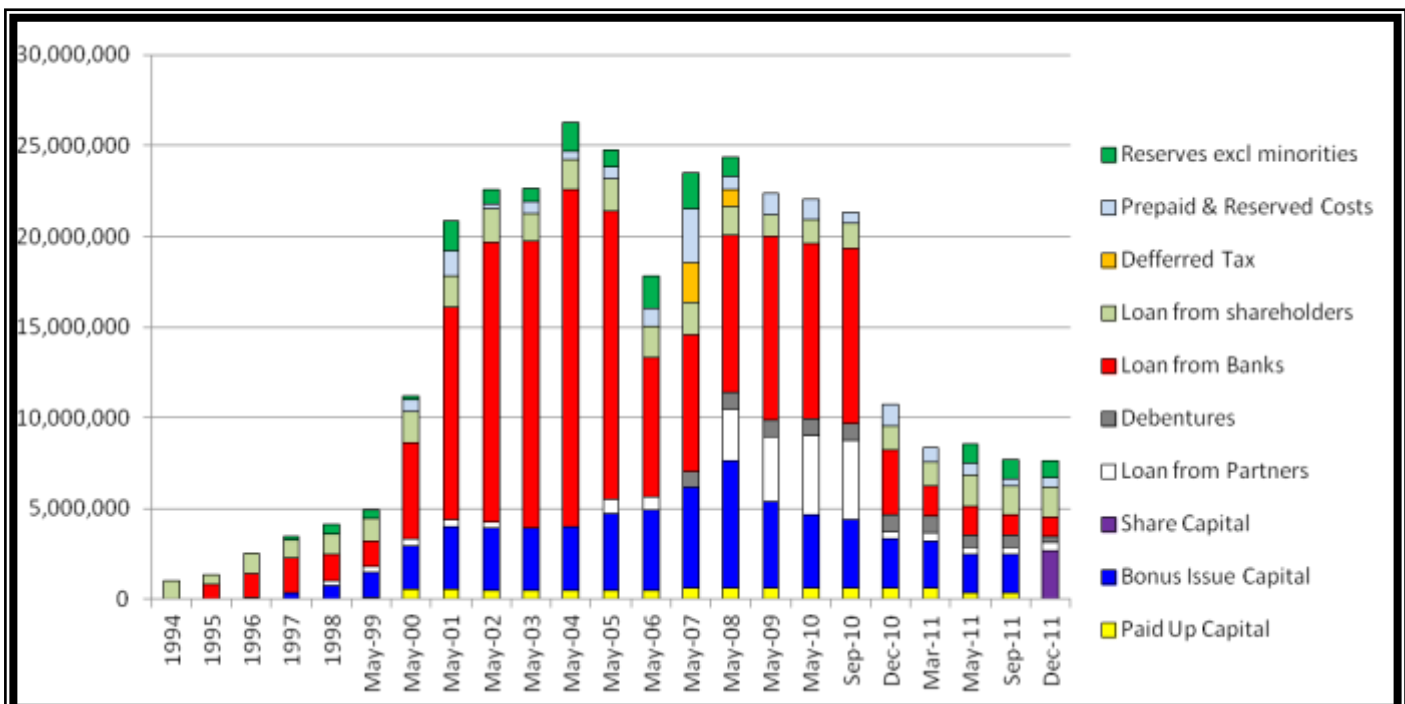
Stödet som bolaget har fått av flertalet av sina investerare genom att dessa förlängt sina lån och accepterat nyemissionen har varit stort. Värdet på den gamla aktien gav liten negativ effekt eftersom det nominella värdet 30 pence/aktie låg lägre än det tidigare värdet/aktie, och gratisaktien medförde att den gamla aktien sjönk c:a 1.4 pence/aktie medan värdet på den nya aktien gick upp från 30 pence till 40.62 pence den 31 december 2012.

Det innebär att nyemitterade aktier har ökat mer än 35%.

# Utveckling av substansvärdet per aktie



# Kapitalstruktur 31 december 2011



# Finansiering

Likvida medel den 31 december 2011	£637,973
<b>Externa lån den 31 december 2011</b>	
Privatlån	£230,000
Kilburn - Bristol & West Property Finance (£150,000 av lånet sitter på ett spärrat konto som säkerhet)	£875,000
<b>Totalt externa lån</b>	<b>£1,105,000</b>
<b>Lån den 31 december 2011</b>	
Lån med Vinstandel - Redab Residential Ltd, att återbetalas tidigt	£304,249
Övriga aktieägare - Reverslån	£1,199,381
T. Ljungberg B.V. - Reverslån	£369,037
T. Ljungberg B.V. - Lån med Vinstandel i Redab Residential Ltd	£438,903
<b>Totalt lån</b>	<b>£2,311,570</b>
<b>Totalt alla lån</b>	<b>£3,416,570</b>
<b>Bokfört värde / marknadsvärde</b>	
Kilburn	£2,673,686
Redab Residential Ltd - östra London	£2,092,308
Commercial Road Ltd - Commercial Road	£874,666
Tesco - långt hyreskontrakt, försäljning överenskommen. Netto efter kostnad	
<b>Totalt bokfört värde / marknadsvärde</b>	<b>£6,800,660</b>

# Aktiekapitalets utveckling

31 december 2011 i £ (Punds Sterling)



Graham K Jacob  
Senior Partner  
Brindley Jacob  
Bolagets revisor

År	Ändringar	Antal ut- givna aktier	Ökning av aktie- kapitalet	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital
1994	Bolaget biladas			100	100
1995	Fondemission	49,900	49,900	50,000	50,000
1996	Fondemission 1:1	50,000	50,000	100,000	100,000
1997	Fondemission 1:2	50,000	50,000	150,000	150,000
1998	Fondemission 3:2	225,000	225,000	375,000	375,000
1998	Fondemission 1:3	125,000	125,000	500,000	500,000
1998	Fondemission 1:2	250,000	250,000	750,000	750,000
1999	Fondemission – aktier istället för rta	6,674	6,674	756,674	756,674
1999	Fondemission 2:5	302,669	302,669	1,059,343	1,059,343
1999	Fondemission 1:3	353,114	353,114	1,412,457	1,412,457
1999	Fondemission – aktier istället för rta	15,251	15,251	1,427,708	1,427,708
1999	Nyemission – omvandlat lån	72,205	72,205	1,499,913	1,499,913
2000	Nyemission	122,651	122,651	1,622,564	1,622,564
2000	Nyemission	388,871	388,871	2,011,435	2,011,435
2000	Fondemission 4:9	893,971	893,971	2,905,406	2,905,406
2000	Fondemission – aktier istället för rta	41,776	41,776	2,947,182	2,947,182
2001	Fondemission 1:3	982,394	982,394	3,929,576	3,929,576
2001	Fondemission – aktier istället för rta	63,296	63,296	3,992,872	3,992,872
2002	Återköp av aktier	- 75,850	- 75,850	3,917,022	3,917,022
2002	Fondemission – aktier istället för rta	34,874	34,874	3,951,896	3,951,896
2002	Nyemission	6,639	6,639	3,958,535	3,958,535
2004	Fondemission – aktier istället för rta	51,540	51,540	4,010,075	4,010,075
2004	Återköp av aktier	- 322	- 322	4,009,753	4,009,753
2004	Fondemission 1:6	668,345	668,345	4,678,098	4,678,098
2005	Fondemission – aktier istället för rta	54,567	54,567	4,732,665	4,732,665
2005	Nyemission – omvandling lån	96,894	96,894	4,829,559	4,829,559
2006	Fondemission – aktier istället för rta	59,063	59,063	4,888,622	4,888,622
2007	Fondemission – aktier istället för rta	49,497	49,479	4,938,119	4,938,119
2007	Fondemission 1:4	1,234,449	1,234,449	6,172,568	6,172,568
2007	Fondemission 1:4	1,543,142	1,543,142	7,715,710	7,715,710
2007	Återköp av akteir	- 10,140	- 10,140	7,705,570	7,705,570
2008	Fondemission – aktier istället för rta	60,523	60,523	7,766,093	7,766,093
2008	Återköp av aktier - Netto	- 138,068	- 138,068	7,628,025	7,628,025
2011	Reduktion av nominellt värde från £1 till 30 pence per aktie				2,288,407
2011	Nyemission	1,381,268	414,381	9,009,293	2,702,788



# Resultat- och Balansräkningar

31 december 2011 i £ (Punds Sterling)

resultaträkning koncernen	31/05 2009	31/05 2010	31/05 2011	30/09 2011	31/12 2011
Kostnader	- 932,592	- 710,907	- 3,416,668	- 1,161,679	- 1,364,778
Intäkter	890,225	923,701	2,702,842	1,453,492	1,645,268
Resultat före Finansiella Int & Kostn	- 42,367	212,794	- 713,826	291,813	280,490
Finansiella Int & Kostn	- 598,635	- 549,433	- 424,780	- 117,298	- 173,440
Resultat före skatt	- 641,002	- 336,639	- 1,138,606	174,515	107,050
Skatt	1,372	246,183	-28,176	0	0
<i>Resultat efter skatt</i>	- 639,630	- 90,456	- 1,166,782	174,515	107,050
Balansräkning koncernen	31/05 2009	31/05 2010	31/05 2011	30/09 2011	31/12 2011
Fastigheter inkl fastighetstillbehör	18,667,793	20,307,872	8,081,317	6,845,881	7,011,584
Fordringar	1,220,168	829,310	147,146	212,342	216,135
Bank	2,518,255	911,065	323,481	637,973	430,872
<i>Summa Tillgångar</i>	<i>22,406,216</i>	<i>22,048,247</i>	<i>8,551,944</i>	<i>7,696,196</i>	<i>7,658,591</i>
Kortfristiga skulder	1,245,779	1,108,094	621,550	381,933	534,249
Skatt	0	0	0	0	0
Lån från aktieägare	1,134,767	1,330,445	1,684,648	1,593,847	1,616,789
Lån från partners	3,562,483	4,347,383	438,903	438,903	438,903
Lån med Vinstandel	923,381	923,381	625,646	625,646	304,249
Banklån	10,130,000	9,690,000	1,630,000	1,105,000	1,105,000
Aktiekapital	7,628,025	7,628,025	2,453,441	2,453,441	2,702,788
Reserver	- 2,156,985	- 2,653,835	1,027,044	1,027,048	956,613
Latent skatt	0	0	0	0	0
Minoritetsägarnas intresse i dotterbolag	- 61,234	- 325,246	70,712	70,378	0
<i>Summa skulder och Eget Kapital</i>	<i>22,406,216</i>	<i>22,048,247</i>	<i>8,551,944</i>	<i>7,696,196</i>	<i>7,658,591</i>

# Bolagsstämma 2012

På grund av att OS och handikapp-OS i London 2012 kommer att hållas vid ungefär samma tid som Redabs bolagsstämma har vi beslutat oss för att flytta årets stämma till

## *Amsterdam!*

Stämman kommer att hållas den 31 august 2012 på

Amsterdam Marriot Hotel kl 16:00

Därefter följer middag, dryck och en kväll med holländsk underhållning.

Av hotellet har vi fått förmånen att kunna erbjuda rabatterade rumspriser, så när Du ringer hotellet +31-20-6075573 uppger Du referens **REDAB** och **“block code” DAB**

**För en person är priset €189\* +5% moms per natt i dubbelrum inklusive frukost, och €234\* +5% moms per natt i executive dubbelrum inklusive frukost.**

Priset kommer att gälla från den 30 augusti till den 2 September 2012.

(\*för ytterligare en person i rummet tillkommer €20 per natt).



*Har du bokat resan ännu??*

### *Påminnelse!*

Du som har lämnat lån till bolaget vilka har förfallit och som du nu vill ha återbetalda - vänligen skicka in lånehandlingarna i original till bolaget så att återbetalning kan ske.

# Varför investera i Redab Properties Plc?

- 1) Den framgångsrika affärsidé som företaget grundar sig på är oförändrad. Affärsidén fungerar fortfarande!
- 2) Under 2011 har banklånen minskat från £3,550,000 den 31 december 2010 till nuvarande £725,000, vilket reducerar finansieringsexponeringen till ett minimum.
- 3) Commercial Road-projektet ser lovande ut; vi fanns på bygget den 23 januari 2012.
- 4) Överklagandet i Kilburn är som ett lotteri, men oddsen för oss är bättre nu än tidigare och med ett positivt utfall blir överskottet bra.
- 5) Med mer pengar i kassan kan vi skapa en bra avkastning med hjälp av vår affärsidé utan att ändra i organisationen eller kostnaden att driva företaget.
- 6) Nuvarande aktieägare känner ledningen och vet hur företaget drivs, rapporterar, presenterar prognoser, mm.



*Jubilee Heights, Kilburn*

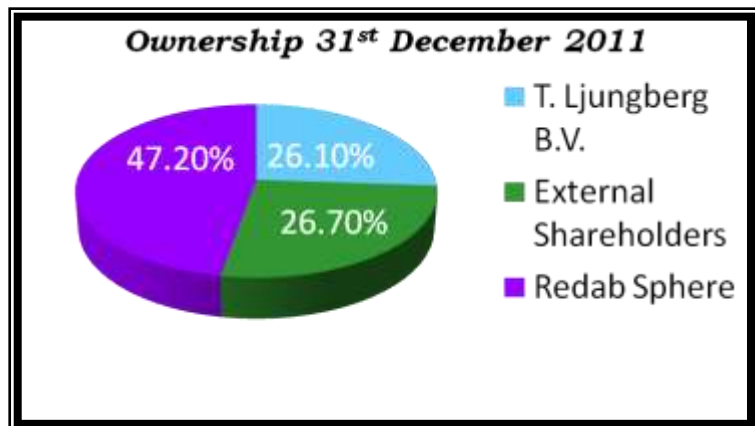


*Commercial Road, Limehouse*

# Detta är Redab Properties Plc

## Track record

- Redab Properties Plc bildades den 27 oktober 1993. Verksamheten inleddes den 14 februari 1994. Bolaget är ett dotterbolag till Redab Plc. Det första bolaget inom Redab Plc koncernen startade sin verksamhet den 3 december 1984.



- Redab Properties Plc har sålt 14 fastigheter under årens lopp, vilket har genererat en vinst på 25 procent. Dessutom har fem utvecklingsobjekt köpts, utvecklats, hyrts ut och sålts till en genomsnittlig vinst om 67 procent.
- Redab Properties Plc ger ut delårsrapporter för perioden fram till september, december och mars, med nyhetsbrev däremellan. Årsredovisningar ges ut för perioden fram till maj. Bolagsstämma hålls i augusti varje år.
- Redab Properties Plc har för närvarande 315 aktieägare (31 december 2011).
- Redab Properties Plc bolagshandlingar såsom stiftelseurkund och bolagsordning, av styrelsen och bolagets Company Secretary samt revisor undertecknad årsredovisning finns hos bolagets revisor. Efter överenskommelse finns dessa handlingar tillgängliga för aktieägarna att se. Samtliga handlingar är på engelska och lyder under lagstiftning i England och Wales.
- Redab Properties Plc påverkades, liksom alla andra brittiska fastighetsbolag, av finanskrisen 2008-2010 och förlorade c:a 60% av sitt substansvärde (från £8.2 milj till £3.15 milj). Efter nystarten i mars 2011 har en del av substansvärdet återskapats. Substansvärdet den 31 december 2011 var £3,659,401 +16 procent sedan nystarten mars 2011.
- För att bli aktieägare i Redab Properties Plc vänligen kontakta VD för ytterligare information.

Redab Properties Plc, 83 Lower Sloane Street, London SW1W 8DA, England

Telephone: +44 (0)20-7730 0213 Fax: +44 (0)20-7730 0227

Email: [info@redab.com](mailto:info@redab.com) [www.redabproperties.com](http://www.redabproperties.com)

Registered in England No. 2866340 REDAB Properties Plc Group VAT Registration No. 672 1658 25

Registered Office: 167 Turners Hill, Cheshunt, Hertfordshire EN8 9BH, England