

DELÅRSRAPPORT

1 JUNI 2013—30 SEPTEMBER 2013



London 29 oktober 2013

VD HAR ORDET

Trycket att sälja samtliga lägenheter i beståndet kvarstår!

Per den 10 oktober 2013 hade vi i princip sålt samtliga lägenheter i portföljen för östra London. Långivarna har fått sina lån återbetalda i proportion till hur mycket vi har fått in från försäljningarna.

Resultatet för investeringen i östra London för Redab Properties Plc del blev c:a 3 procent per år, vilket inte var den utveckling vi presenterades när vi tog majoritetsägandet i Redab Residential Ltd. Bolaget kommer nu att läggas ned i god tid före verksamhetsårets utgång.



CG Pettersson

Vi har försökt belåna 657-663 Commercial Road sedan i mars 2013, den första verkliga fastighetsbelåningen vi gör sedan 2007. Intäkten för fastigheten ökar till £383,150 per år genom att också en yta på taket är på väg att hyras ut till UK Broadband på 10 år.

De fem nya lägenheterna i Kilburn kommer att färdigställas något senare än planerat. Den första lägenheten står färdig i början av december 2013, och den sista i slutet av januari 2014.

Av de befintliga kvarvarande fem lägenheterna har vi sålt lägenhet nr 6 och 7, lägenhet nr 4 och 8 är "under offer" och nr 3 ute till försäljning. Lånet från United Trust Bank (UTB) förfaller till betalning den 1 februari 2014 (£2,080,000) efter att vi har amorterat £520,000 med pengar från försäljningsintäkterna från lägenhet nr 771, 6 och 7.

olistat.se kommer att hålla sina läsare informerade om Redab Properties Plc. Vi omnämndes på deras hemsida den 15 oktober 2013.

Sammantaget betyder allt ovan att prognostiserat resultat och substansvärde per 31/05 2014 som presenterades vid årets bolagsstämma, är möjligt att uppnå.

FASTIGHETSMARKNADEN I LONDON

Brittisk ekonomi

Många positiva tecken på att den brittiska ekonomin börjar återhämta sig;

- ♦ “Double dip” recessionen i början av 2012 har reviderats bort.
- ♦ Högre tillväxt än väntat under kvartal 1 och 2.
- ♦ Internationella Valutafonden (IMF) uppgraderade sin 2013-års tillväxtprognos för Storbritannien (0,9 procent tillväxt).
- ♦ Brittiska Handelskammaren påvisade generellt förbättrade försäljnings-, export- och sysselsättningssiffror.

Mått på efterfrågan

- ♦ Kontorsmarknaden har brutit trenden och återhämtat sig.
- ♦ Marknaden för bostäder inom bästa läge fortsätter visa stigande volymer, inledningsvis drivna av utländsk men nu också ökad inhemsk efterfrågan.
- ♦ Marknaden för objekt inom bästa läge i centrala London fortsätter att överträffa den övriga marknaden. Vi räknar dock med att statliga initiativ såsom “hjälp till köp” kommer att stimulera övriga marknader.
- ♦ Fortsatt hög efterfrågan på bostäder med utvecklingspotential.

Investeringsmarknaden

- ♦ London fortsätter locka utländska investerare, vilka är dominerande både på marknaden för kontors- som affärsfastigheter, men utbudet är begränsat.

Förväntningar inför framtiden

- ♦ Företagens förtroende förbättras, vilket får genomslag i hyresmarknaderna.
- ♦ Det bör främja antalet kontorsuthyrningar och leda till förnyad hyrestillväxt.
- ♦ Hög efterfrågan från internationella affärskedjor på affärsfastigheter i centrala London kommer att ha stor betydelse för hyresutvecklingen.
- ♦ Pågående frågeställningar inom Euro-området innebär att London kommer att bibehålla sin status som favoritmål för utländskt kapital.

FASTIGHETSMARKNADEN I LONDON

Business confidence rising in London

The UK Business Confidence Monitor Q3 2013 by ICAEW/Grant Thornton reported an improving economic situation in London finding that “confidence in the capital has been rising steadily since Q3 2012 and has now reached its highest level since Q2 2010”. The report also found that “turnover is expected to rise by 5.1 per cent over the next 12 months, bolstered by accelerating domestic sales and export growth. Improved revenues are expected to lead to 4.4 per cent profit growth over the coming 12 months”. Business confidence in London is above the national average. For the UK as a whole the report noted that “business confidence continued to improve in the third quarter of 2013”, commenting that, “this quarter’s reading suggests that the economy will expand by 1.0 per cent in Q3 2013”. Export growth is expected to pick up over the next 12 months, despite a challenging global economic backdrop.

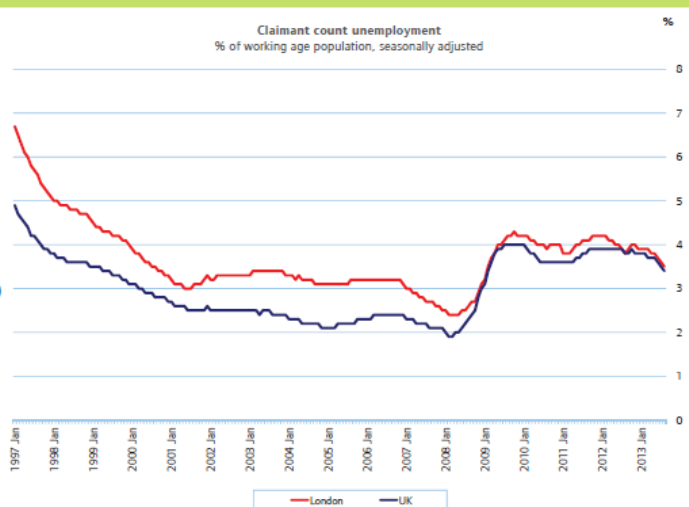
Two London universities have been ranked in the top ten in the world according to the latest QS World University Rankings. UCL and Imperial were placed 4th and 5th respectively behind MIT, Harvard and Cambridge. King’s College London was 19th in the list, making it one of six UK universities to be ranked in the top 20.

Claimant count unemployment

- The percentage of the resident working age population who are unemployed and claiming Jobseekers’ Allowance (seasonally adjusted) in London was 3.5% in August 2013.
- There were 200,700 seasonally adjusted unemployment claimants in London in August 2013 compared to a downwardly-revised 204,700 in July 2013.
- There were 1,401,800 seasonally adjusted unemployment claimants in the UK in August 2013 compared to a downwardly-revised 1,434,400 in July 2013.

Latest release: September 2013

Next release: October 2013



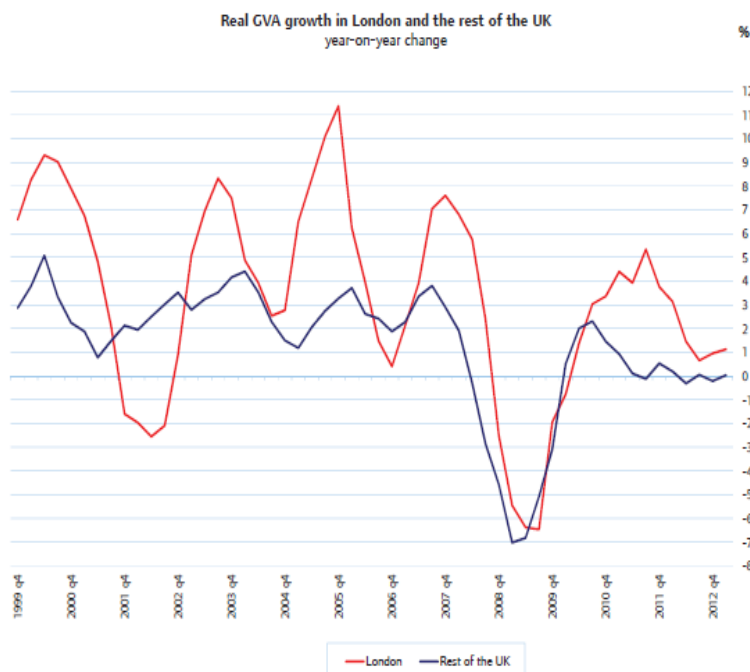
FASTIGHETSMARKNADEN I LONDON

Faster annual output growth in Q1 2013

- London's annual growth in output increased to 1.1% in Q1 2013 from an upwardly-revised 1.0% in Q4 2012.
- Annual output growth in the rest of the UK increased to 0.0% in Q1 2013 from a downwardly-revised -0.2% in Q4 2012.
- In Q1 2013 London's annual growth rate was higher than in the rest of the UK.

Latest release: August 2013

Next release: November 2013



Source: Experian Economics

Annual house price inflation higher in London than in the UK

- The Office for National Statistics (ONS) house price index is an official measure of house prices. It is available up to Q2 2013.
- Annual house price inflation in London was 6.9% in Q2 2013, up from 6.3% in Q1 2013.
- Annual house price inflation in the UK was 2.9% in Q2 2013, up from 2.2% in Q1 2013.

Latest release: August 2013

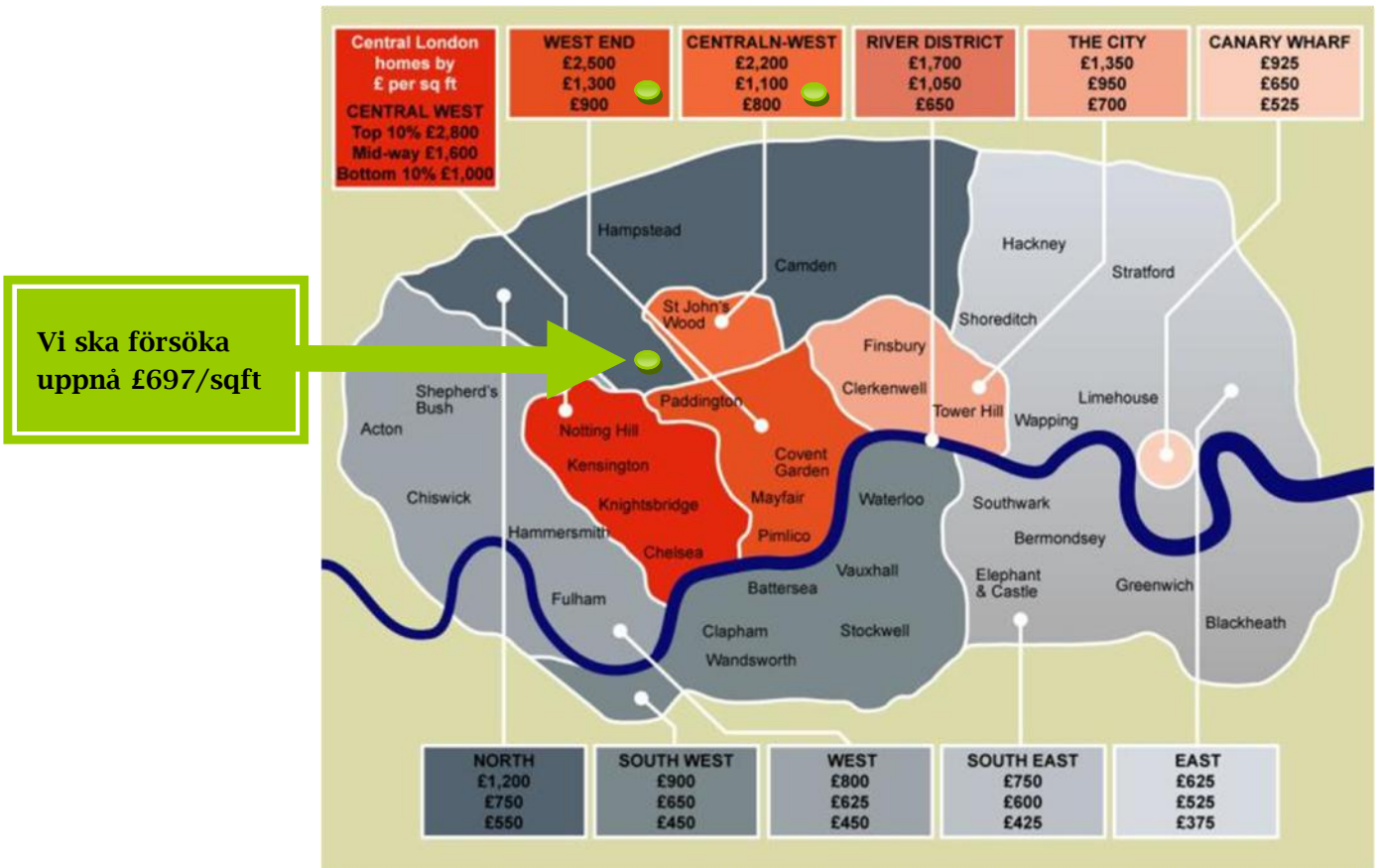
Next release: November 2013



Source: Office for National Statistics

PRESENTATION AV NUVARANDE INVESTERINGAR

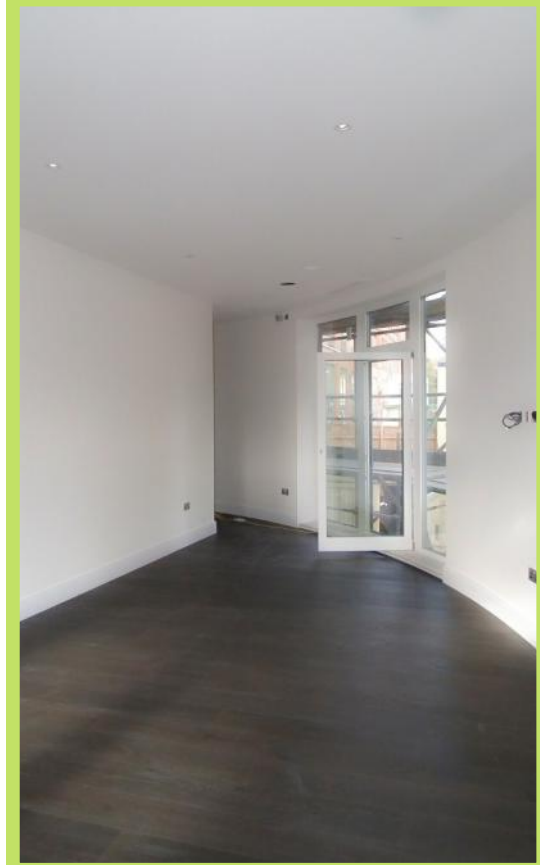
Jubilee Heights & Cedar Lodge, Redab Kilburn Ltd.



Den första lägenheten är i det närmaste klar; här är några foton som visar hur det ser ut i dagsläget.

PRESENTATION AV NUVARANDE INVESTERINGAR

Jubilee Heights & Cedar Lodge, Redab Kilburn Ltd.



PRESENTATION AV NUVARANDE INVESTERINGAR

Jubilee Heights & Cedar Lodge, Redab Kilburn Ltd.

Adress	Värdering våren 2012	“Under Offer”	Överenskommet pris
Befintliga lägenheter			
Lägenhet 3	£425,000		
Lägenhet 4	£425,000	✓	£440,000
Lägenhet 6	£290,000	SÅLD	£297,500
Lägenhet 7	£290,000	SÅLD	£298,000
Lägenhet 8	£290,000	✓	£310,000
5 nya lägenheter			
Lägenhet G09		✓	£650,000
Lägenhet 113			
Lägenhet 213		✓	£750,000
Lägenhet 313			
Lägenhet 413 (The Penthouse)			

PRESENTATION AV NUVARANDE INVESTERINGAR

Redab Residential Ltd

Adress	Värdering 2012/13	Såld	Överenskommet pris
Fastighetsportföljen östra London			
112 Rounton Road	£190,000	✓	£205,000
53 Ricardo Street	£185,000	✓	£202,000
21 Portree Street	£210,000	✓	£215,000
30 Paris House	£240,000	✓	£214,500
77 Fairfoot Road	£180,000	✓	£202,000
40 Perley House	£150,550	Under offer	£150,000
13 Theseus House	£211,500	Under offer	£207,500

PRESENTATION AV NUVARANDE INVESTERINGAR

657 & 663 Commercial Road, London E14

♦ *18 lägenheter*

Årshyra £344,440 + årlig hyreshöjning med 3 procent. 5-årigt hyresavtal. Privat finansiering om c:a £1,5 milj, vilken förfaller till betalning den 30 November 2013.

♦ *Restaurang*

Hyresfritt i sex månader efter genomförd renovering, därefter årlig hyra om £25,000. Hyresomförhandling vart femte år. 20-årigt hyresavtal.

♦ *Mast för bredbandskommunikation*

Möjlig ytterligare hyresintäkt om £13,750 från ett kommunikationsföretag på ett 10-årigt hyresavtal. Höjning år 5 med Index, maximerat till 2 procent.

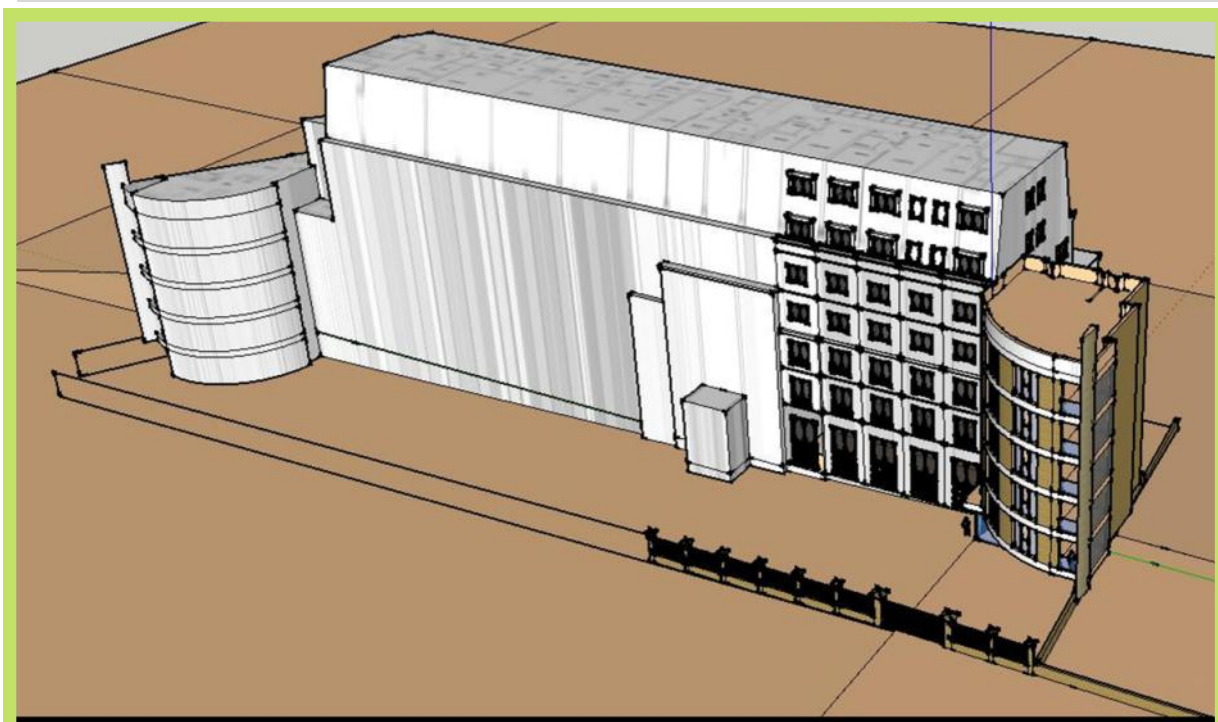
♦ *Målsättning*

1) Försäljningsintäkt +£5,500,000

2) Bankbelåning £2,5-2,7 milj. Den 24 oktober 2013 erhöles muntlig information att Barclays Bank Plc hade beviljat oss ett lån om £2,3 milj med en spread på 3,5 pence och amortering på 20 år. Bankens representant har bekräftat via e-mail att de arbetar på att ha samtliga handlingar färdiga så att lånet kan betalas ut den 30 November 2013.

PRESENTATION AV NUVARANDE INVESTERINGAR

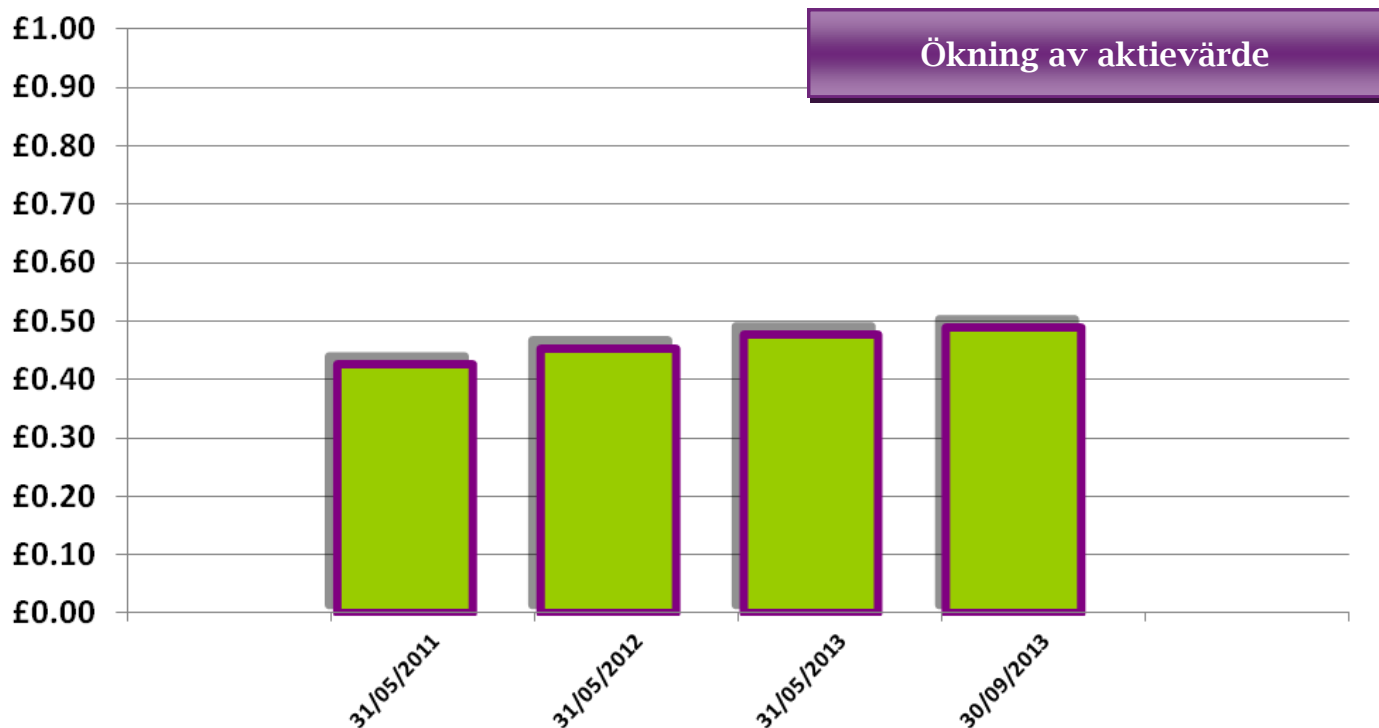
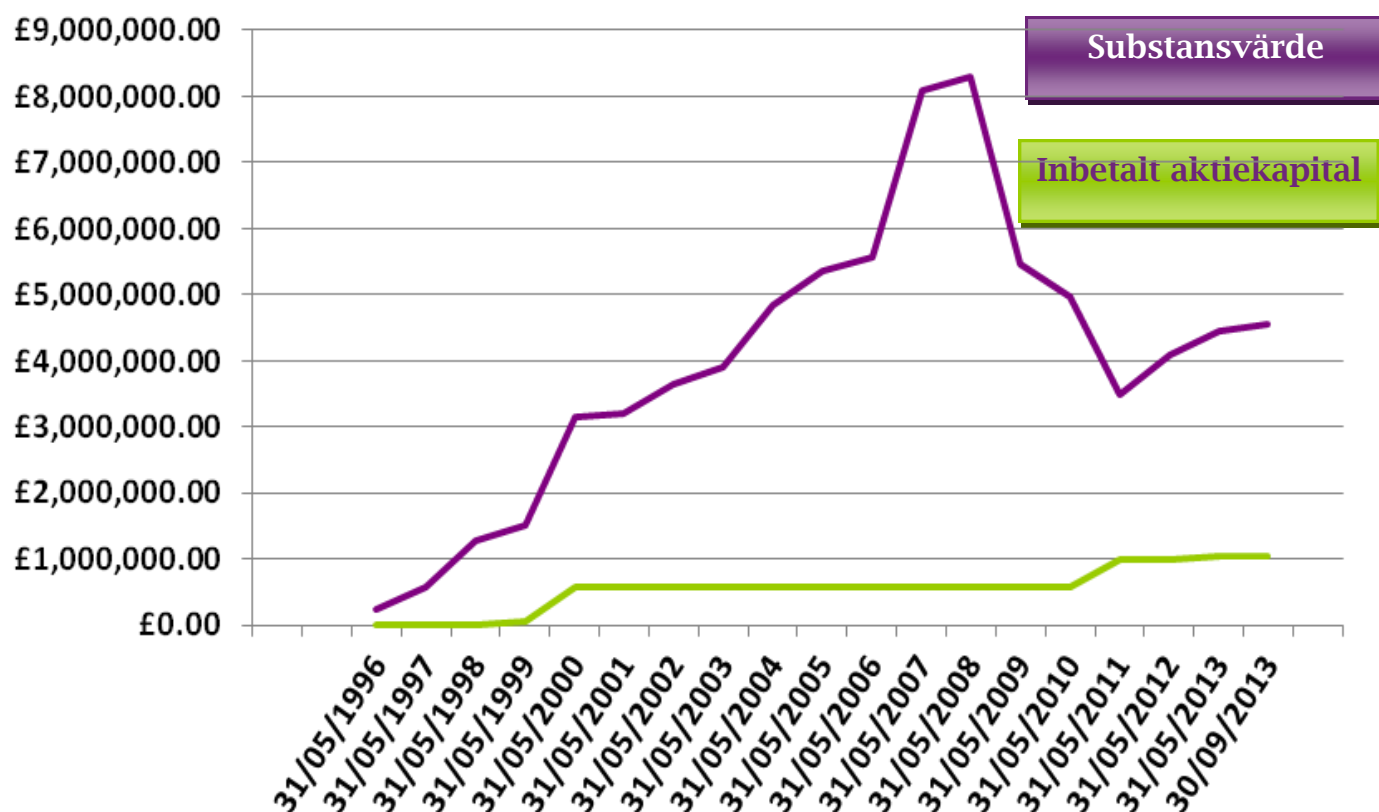
Bygglovsansökan för "North Block", Jubilee Heights



Vid projektmötet den 11 oktober 2013 beslutade vi lämna in en bygglovsansökan före utgången av oktober månad 2013.

UTVECKLING AV SUBSTANSVÄRDET PER AKTIE

30 SEPTEMBER 2013



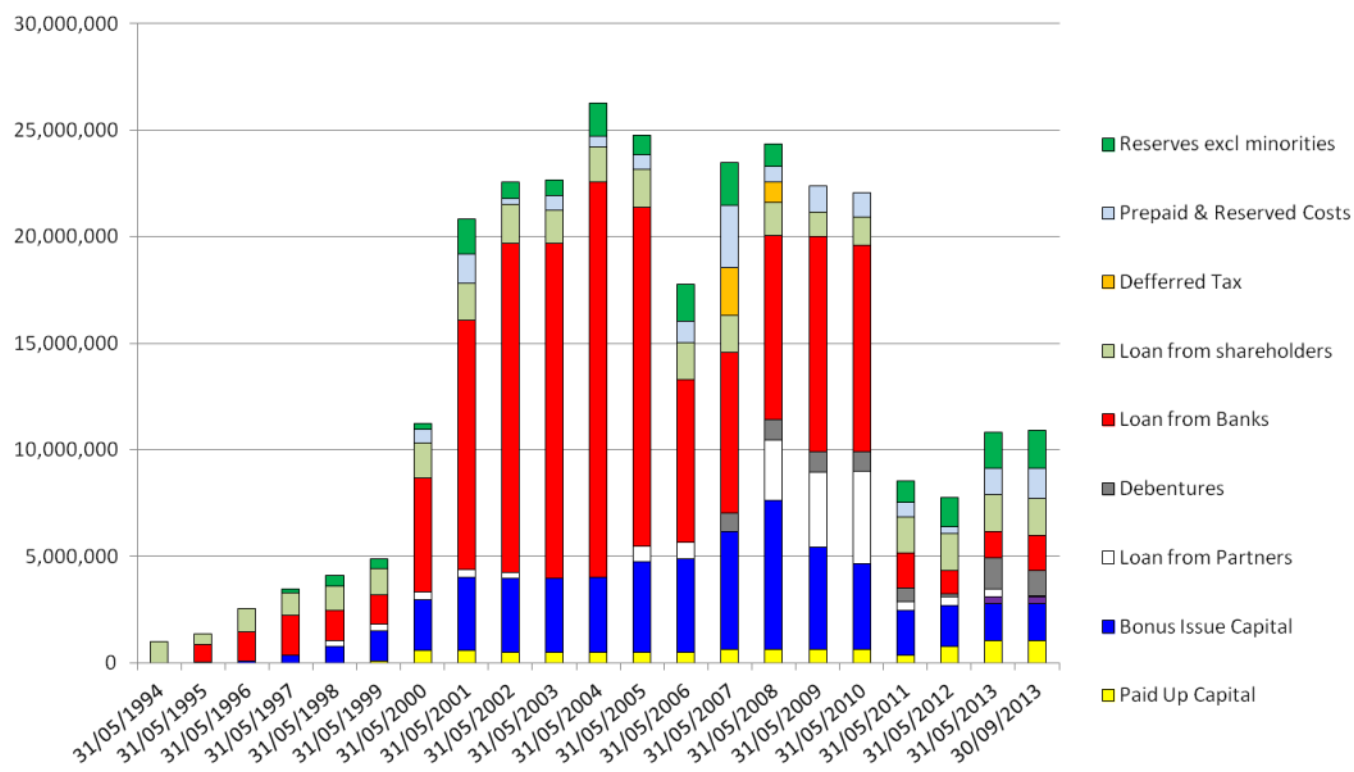
Substansvärde per aktie (Net Asset Value - NAV)

	31 maj 2011	31 maj 2012	31 maj 2013	30 september 2013
Värde per aktie				
Substansvärde	£3,480,485	£4,087,926	£4,442,123	£4,556,250
Per aktie: 8,178,138	42.56 pence			
Per aktie: 9,018,201		45.30 pence		
Per aktie: 9,217,215			48,2 pence	*) 49.4 pence
Förutsatt att alla 135,214 optioner omvandlas till aktier blir substansvärdet £4,459,025 för 9,352,429 aktier			47.68 pence	48.9 pence

*) +2,48% under de första fyra månaderna.

KAPITALSTRUKTUR

30 SEPTEMBER 2013



AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING

30 SEPTEMBER 2013 I £ (PUND STERLING)



Graham K Jacob
Senior Partner
Brindley Jacob
Bolagets revisor

År	Ändringar	Antal utgivna aktier	Ökning av aktiekapitalet	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital
1994	Bolaget bildas			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	2,011,435
1999	Nyemission – omvandling lån	72,205	72,205	1,499,913	1,499,913
2000	Nyemission	511,522	511,522	2,011,435	1,622,564
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	2,777,591	2,777,591	7,715,710	7,715,710
2007	Återköp av aktier	- 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
2012	Nyemission	177,874	53,361	9,187,167	2,756,150
2013	Nyemission	30,048	9,015	9,217,215	2,765,165

RESULTAT- OCH BALANSRÄKNINGAR

30 SEPTEMBER 2013 I £ (PUND STERLING)

Resultaträkning Koncernen	31/05 2011	31/05 2012	31/05 2013	30/09 2013
Kostnader	- 3,416,668	- 1,842,698	-920,539	- 1,212,587
Intäkter	2,702,842	2,239,707	793,828	1,204,149
Resultat före finansiella Int & Kostn	- 713,826	397,009	-126,711	- 8,438
Finansiella Int & Kostn	- 424,780	- 261,844	-169,834	- 77,310
Resultat före skatt	- 1,138,606	135,165	-296,545	- 85,748
Skatt	-28,176	0	0	0
Resultat efter skatt	- 1,166,782	135,165	-296,545	- 85,748
Balansräkning Koncernen	31/05 2011	31/05 2012	31/05 2013	30/09 2013
Fastigheter inkl fastighetstillbehör	8,081,317	6,401,110	10,291,740	10,352,027
Fordringar	147,146	263,993	302,839	362,862
Bank	323,481	1,113,843	207,875	215,571
Summa Tillgångar	8,551,944	7,778,946	10,802,454	10,930,460
Kortfristiga skulder	621,550	316,329	1,209,156	1,439,601
Skatt	0	0	0	0
Lån från aktieägare	1,684,648	1,728,753	1,746,205	1,723,976
Lån från partners	438,903	373,119	373,119	49,498
Lån med vinstandel	625,646	167,819	1,453,576	1,203,576
Privatlån			330,000	330,000
Banklån	1,630,000	1,105,000	1,248,275	1,627,559
Aktiekapital	2,453,441	2,705,460	2,765,165	2,765,165
Reserver	1,027,044	1,382,466	1,676,958	1,791,085
Latent skatt	0	0	0	0
Minoritetsägarns intresse i dotterbolag	70,712	0	0	0
Summa Skulder och Eget Kapital	8,551,944	7,778,946	10,802,454	10,930,460

DETTA ÄR REDAB PROPERTIES PLC

Track record

Redab Properties Plc bildades den 27 oktober 1993. Verksamheten inleddes den 14 februari 1994.

Redab Properties Plc team har stor erfarenhet av byggprojekt och fastighetsförvaltning i London. Det senast färdigställda projektet är 657 Commercial Road.

Redab Properties Plc har med god vinst köpt och utvecklat ett antal fastigheter i London.

Redab Properties Plc är rikt på tillgångar som är bankfinansierade till endast c:a 10 procent.

Redab Properties Plc pågående projekt är snart färdigställda och indikerar intressanta siffror.

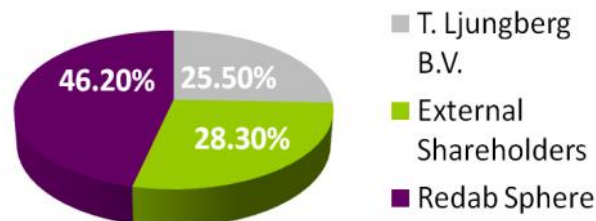
Redab Properties Plc behöver kapital för att kunna fortsätta selektivt förvärva fastigheter för aktiv förvaltning och utveckling.

Redab Properties Plc erbjuder för nyinvestering en unit (aktier och lån) där lånedelen ger en ränta på 8 procent. Titta gärna på hemsidan www.redabproperties.com.

Redab Properties Plc har förutsättning att hantera framtida vinster då 2011-års förlust kan kvittas mot reavinster före skatt. En vinst på c:a £4 milj kan göras utan att skatt uppstår.

- **För att bli aktieägare i Redab Properties Plc vänligen kontakta VD för ytterligare information.**

Ownership 30th September 2013



Antal aktieägare 318 (30/09 2013)

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 www.redabproperties.com

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