

DELÅRSRAPPORT

1 JUNI 2014—30 SEPTEMBER 2014

The Esplanade

Western Esplanade, Southend On Sea, Essex, SSI IEE



The Esplanade

Stranden

Havet

London, 31 oktober 2014

VD HAR ORDET

Sedan den 1 juni 2014 har vi varit överens om att sälja fastigheten (the Freehold) i Kilburn till de boende i fastigheten. Då Redab accepterade ett bud på £600,000 från ett externt företag att köpa fastigheten meddelade de boende att de ville utöva sin rätt till förköp, vilket Redab har accepterat.



CG Pettersson

Restaurangen på 663 Commercial Road has sålts till samma investerare som köpte fastigheten 657, 659, 661 och 663 Commercial Road (the Freehold).

För några år sedan såldes det långa hyresavtalet (long lease) med Tesco på 657, 659 och 661 Commercial Road. Totalt från försäljningen av hela fastigheten har vi erhållit £7,097,500, att jämföra med prognostiserade £6,6 milj våren 2007 före köp.

Alla banklån och privata lån som använts i utvecklingen av Commercial Road-projektet har återbetalats.

Vi har köpt en fastighet i Southend on Sea. Där kommer vår bygglovsansökan att innehålla en blandning av bostäder och kommersiella ytor. Vi tror att hyrespriserna i städer med direktanslutning till London kommer att öka mer än i själva London.

House prices will rise by 30% in five years, Rightmove says

UK's biggest property website believes market is not slowing down but predicts largest growth will be outside of London

Patrick Collinson

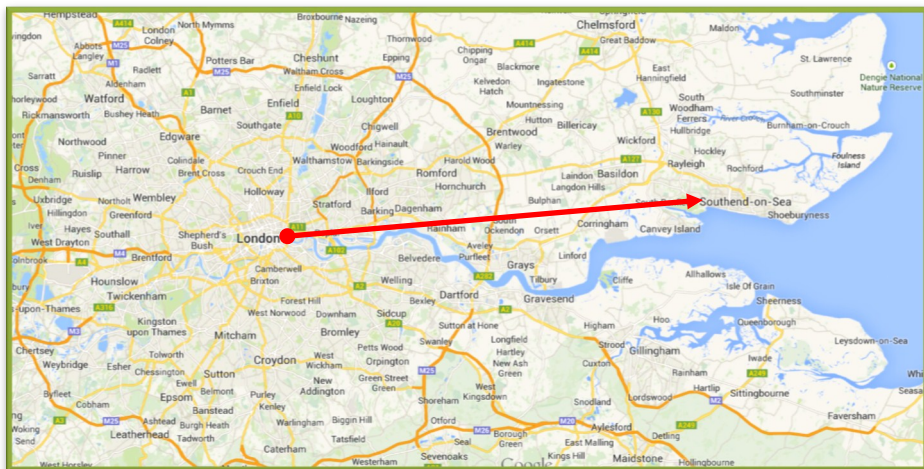
The Guardian, Friday 10 October 2014

P g a ökade portokostnader har vi minskat formatet på den här rapporten, vilket vi hoppas Ni inte har något emot. Standardformatet A4 går att ladda ned från hemsidan www.redabproperties.com Vi vill gärna få Dina synpunkter på det nya formatet.

53 aktieägare har meddelat att de vill ha Redab-rapporterna via e-mail.

NYTT INKÖP

Den 16 September 2014 köpte Redab Commercial Ltd The Esplanade, Southend on Sea. Fastigheten är uthyrd fram till hösten 2015, vilket skapar en inkomst på £20,000 per år.



Southend on Sea ligger c:a 42 miles (67 km) från London. Med direkttåg till London Fenchurch Street Station var 10-15 minut tar resan ungefär 50 minuter. Southend on Sea har en befolkning på 176,000.

Redab har utsett arkitekten Ben Stagg, Stagg Architects Ltd, att hjälpa till med bygglovsansökan och konstruktören Mike Furness, Furness Partnership Ltd, med konstruktionsfrågor. Källaren är svår, där föreligger det risk för översvämning från havet, dessutom ligger det lera på berget i slutningen ned till havet.

De första skissförslagen diskuterades veckan med början 6 oktober 2014.

Målsättningen är att lämna in vår bygglovsansökan före utgången av december månad 2014.

FASTIGHETSMARKNADEN I LONDON

WANTED: 30 MORE SHARDS

BOOMING London needs extra office space equivalent to more than 30 Shards to keep pace with the needs of its fast-growing tech, finance and professional services industries, a new report claims today.

A chronic shortage of modern offices in and around the City means that within five years London will have less vacant space than any other major business centre in the world apart from Tokyo, with just 4.4%.

The warning from agent Knight Frank comes despite the construction of a number of eye-catching new blocks including the Walkie Talkie, the Cheesegrater and the Shard itself.

Knight Frank's Global Cities report says 28 million sq ft more office space will be needed by 2020 as the capital's population grows to a forecast 10 million. However, in the past decade only 15 million sq ft has been built.

Much of the new demand is coming from London's exploding tech sector clustering on the northern and eastern fringes of the Square Mile – known as its "creative halo".

James Roberts, head of commercial research at Knight Frank, said: "In 2008, just 15 companies made up London's cluster of tech companies but this numbers around 1300 firms now. This is just one example of London as a constantly evolving and expanding city."

Jonathan Prynn

28m sq ft

Extra office space needed by 2020

15m sq ft

Office space built in past decade

16%

Predicted rent rise over next five years

4.4%

Predicted vacancy rate in five years

Source: Knight Frank

Evening Standard, 24 september 2014

FASTIGHETSMARKNADEN I LONDON

Stamp duty rockets by £1.5bn in a year

By Louise Eccles
Business Correspondent

STAMP duty receipts have rocketed £1.5 billion in just one year as the Treasury cashed in on soaring house prices.

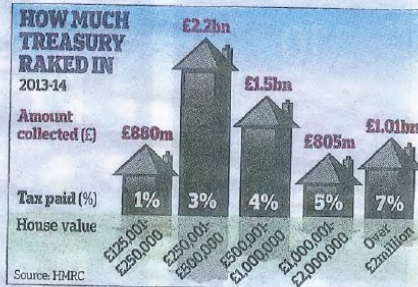
Homebuyers paid £6.4 billion in the levy in the last tax year, up almost a third from £4.9 billion in 2012-13.

Critics have accused the Government of being 'addicted' to revenue from stamp duty, which is paid on house purchases over £125,000.

Ministers have failed to update bands for the fee, which range from 1 per cent for homes costing up to £250,000 to 7 per cent for those of £2 million-plus.

This means thousands more first-time buyers have been dragged into the net as house prices have risen by double figures across many regions.

Official figures show an extra £700 million was raked in for 2013-14 compared with the previous year from buyers of homes under £500,000. The amount paid



in stamp duty is now almost at the level last seen at the height of the property boom in 2007.

Paula Higgins, chief executive of the HomeOwners' Alliance, said: 'It is an astonishing rise which will anger homeowners.'

'Stamp duty used to be a tax on wealthier homeowners but it is now trapping first-time buyers.'

She said the 'sneaky tax' was one of the biggest barriers to getting on the property ladder.

Lucian Cook, a director at Savills estate agents, said falling to update the bands for stamp duty raises barriers to home ownership in London and the South East as well as making it more difficult to move up the

ladder across wider swathes of the country in the longer term.

He added higher rates for costlier homes give the Treasury a windfall of receipts that further blurs the lines between stamp duty being a tool to control the housing market and being a revenue raiser.

The Office for National Statistics puts the average UK house price at £272,000 after taking figures from all lenders. This puts swathes of middle-class families in the 3 per cent bracket, facing stamp duty of at least £7,500.

The average London home now costs £514,000, meaning a stamp duty levy of 4 per cent and a bill of at least £20,000.

More than £1 billion was collected from sales on homes worth more £2 million in 2013-14, up 26 per cent on the previous year. Mr Cook said this vast sum cast doubt over the need for Labour's proposed mansion tax.

A Treasury spokesman said all taxes were kept under review but the priority was still cutting the deficit.

'Stamp duty raises several billion pounds each year, which helps pay for essential services,' she added.

The Daily Mail, 1 oktober 2014

London office market builds towards a record

Russell Lynch

A NUMBER of mega-deals including Amazon's move to a vast new Shoreditch headquarters has put London's office leasing market on course for its best year since the dawn of the millennium, research showed today.

The online giant's decision to take 430,000 square foot of space at developer Brookfield's Principal Place scheme is the biggest deal of 2014 – taking the space let so far this year to nine million square feet across the West End, the City and

the Docklands, according to agents Cushman & Wakefield.

With further major deals in the pipeline before the end of the year – including the Financial Conduct Authority's and Transport for London's move to Stratford, the capital is on course to exceed the £2.6 million square feet let in 2007, giving London its best year for commercial office leasing since the dotcom boom in 2000.

Amazon's deal takes the total space let in the latest quarter to 3.2 million square feet – the sixth successive quarter of above

The war for talent remains a key driver, particularly for media and technology'

average take-up. Andy Tyler, C&W's head of West End office agency, said: 'It is clear... that activity is being driven not only by churn but by a significant number of companies expanding their London operations.'

'The war for talent remains a key driver, particularly for the media and technology sector, and we will continue to see companies move into central London from further afield to address this issue.'

The cost of renting – particularly in the City – is also expected to rise as the demand for space picks up.

Evening Standard, 26 september 2014

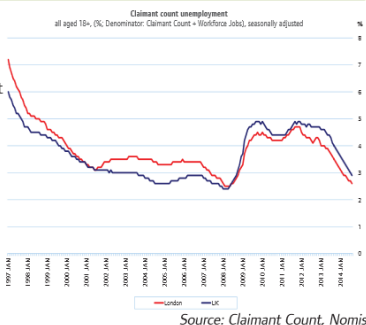
FASTIGHETSMARKNADEN I LONDON

Claimant count unemployment

- The claimant count unemployment rate in London fell to 2.6% in August 2014 from 2.7% in July 2014.
- There were 141,900 seasonally adjusted unemployment claimants in London in August 2014, compared to an upwardly-revised 145,500 in July 2014. There were 966,500 seasonally adjusted unemployment claimants in the UK in August 2014, compared to a downwardly-revised 1,003,700 in July 2014.
- From July 2014, the denominator used for calculation of claimant count rates has been changed to be in line with those used within published regional and national labour market releases. The denominator previously used for this indicator was residence based, on working age mid-year population estimates.

Latest release: September 2014

Next release: October 2014

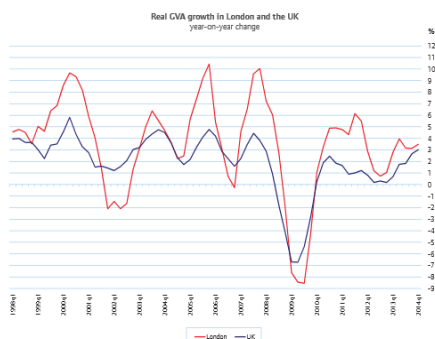


Annual output growth increases in London in Q1 2014

- London's annual growth in output increased to 3.5% in Q1 2014 from 3.1% in Q4 2013.
- Annual output growth in the UK increased to 3.0% in Q1 2014 from 2.7% in Q4 2013.
- In Q1 2014, London's annual output growth was higher than in the UK as a whole.

Latest release: September 2014

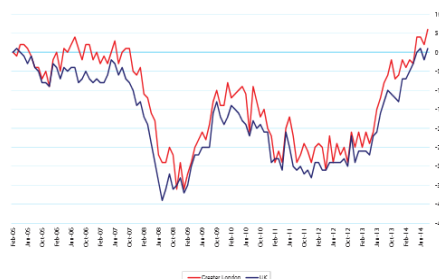
Next release: December 2014



Consumer confidence improves in London and the UK

- The GfK index of consumer confidence reflects people's views on their financial position and the general economic situation over the past year and their expectations for the next 12 months (including whether now is a good time to make major purchases). A score below zero signifies negative views of the economy.
- For Greater London the consumer confidence score increased to 6 in August 2014, compared to 2 in July 2014.
- For the UK the consumer confidence score rose to 1 in August 2014 from -2 in July 2014.

Consumer confidence barometer score



GLA Economics September 2014

PRESSKLIPP

Esplanade pub sold to Swedish company

Southend Echo, 23 september 2014

Klubben Redab i mindre köp utanför London

Vid Themsens mynning. Svenskägda Redab Properties Plc har för första gången under sin 20-åriga verksamhet i London köpt en fastighet utanför centrala London. Fastigheten, som idag är en semesteranläggning, är belägen i Southend-On-Sea, 50 min med tåg från centrala London. Avsikten är att förvandla fastigheten till lägenheter. Priset är okänt men fastigheten har saluförts för cirka 10 miljoner kronor, enligt lokal media. Orten ligger vid Themsens utlopp och är mest känd för sin långa pir. Redab har cirka 300 svenska aktieägare.

FASTIGHETSVÄRLDEN IDAG 2014-10-10

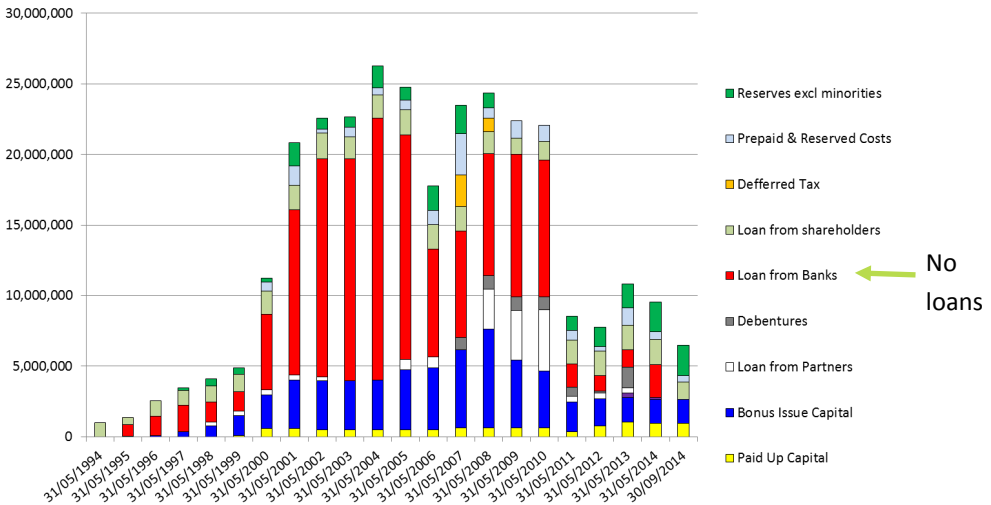
Vid Themsens mynning Svenskägda Redab Properties Plc har för första gången under sin 20-åriga verksamhet i London köpt en fastighet utanför centrala London. Fastigheten, som idag är en semesteranläggning, är belägen i Southend-On-Sea, 50 min med tåg från centrala London. Avsikten är att förvandla fastigheten till lägenheter. Priset är okänt men fastigheten har saluförts för cirka 10 miljoner kronor, enligt lokal media. Orten ligger vid Themsens utlopp och är mest känd för sin långa pir. Redab har cirka 300 svenska aktieägare.

FASTIGHETSVÄRLDEN IDAG 2014-10-10

Fastighetsvärlden IDAG, 10 oktober 2014

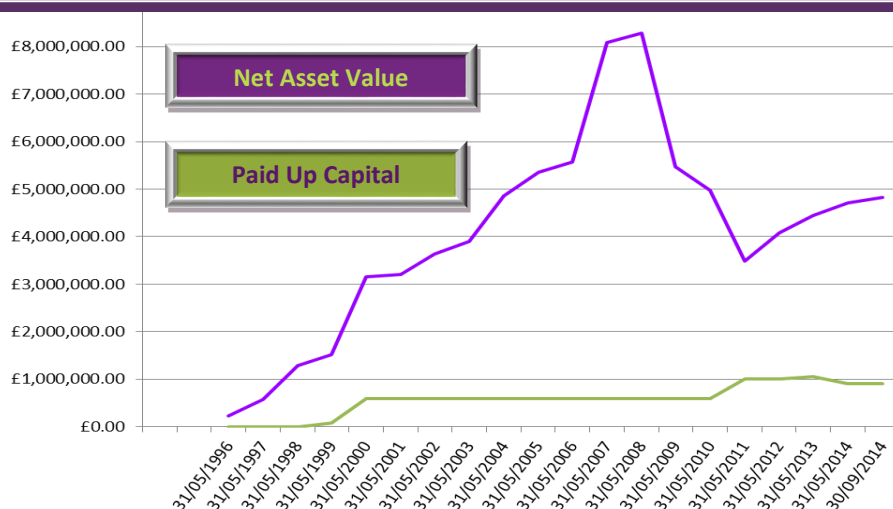
KAPITALSTRUKTUR
30 SEPTEMBER 2014

30 SEPTEMBER 2014



UTVECKLING AV SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

30 SEPTEMBER 2014



Substansvärde per aktie (Net Asset Value: NAV) 30 september 2014

Värde per aktie	31 maj 2012	31 maj 2013	31 maj 2014	30 sept 2014
Substansvärde	£4,087,926	£4,442,123	£4,715,853	£4,834,177
Per aktie: 9,018,201	45.30 pence			
Per aktie: 9,217,215		48.2 pence		
Per aktie: 8,830,743			53.4 pence	54.7 pence
Förutsatt att samtliga optioner 153,514 @ 12.5p omvandlas till aktier (8,984,257) blir substansvärdet		47.68 pence	52.7 pence	54 pence

AKTIEHANDEL

Aktiehandel i Redab Properties Plc

Du säljer till 87,5% av NAV

Redab Properties Plc har ett lager om
100,000 aktier

Köp

Köp

ALTERNATIV 1

UNIT(S) (aktier och lån)

Betalning för En Unit = £1,450

2,000 aktier till 87,5% av NAV (£953)

£497 lån med 6,5% ränta,
förfallodag 31 December 2017

ALTERNATIV 2

ENDAST AKTIER

92,5% av NAV

***Om Du önskar köpa eller sälja aktier i
Redab Properties Plc vänligen***

kontakta oss

Tel: +44 (0)20 7730 0213

Email: info@redab.com

Erbjudandet gäller till den 31 januari 2015

AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING

30 SEPTEMBER 2014 (PUND STERLING)

År	Ändringar Bolaget bildas	Antal utgivna aktier	Ökning av aktiekapitalet	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital
1994					
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	- 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
2013	Återköp av aktier	- 152,935	- 45,081	9,064,280	2,719,284
2014	Återköp av aktier	- 233,537	- 70,061	8,830,743	2,649,223

RESULTAT- OCH BALANSRÄKNINGAR

30 SEPTEMBER 2014 (PUND STERLING)

KONCERNEN RESULTATRÄKNING	31/05 2012	31/05 2013	31/05 2014	30/09 2014
Kostnader	- 1,842,698	- 920,539	- 5,332,812	- 5,947,321
Intäkter	2,239,707	793,828	6,333,016	6,017,479
Resultat före finansiella Int & Kostn	397,009	- 126,711	1,000,204	70,158
Finansiella Int & Kostn	- 261,844	- 169,834	- 625,600	- 63,467
Resultat före skatt	135,165	- 296,545	374,604	6,691
Skatt	0	0	0	0
Resultat efter skatt	135,165	- 296,545	374,604	6,691
KONCERNEN BALANSRÄKNING	31/05 2012	31/05 2013	31/05 2014	30/09 2014
Fastigheter inkl fastighetstillhör	6,401,110	10,291,740	7,768,742	3,168,816
Fordringar	263,993	302,839	1,683,701	701,281
Bank	1,113,843	207,875	76,397	2,628,522
Summa Tillgångar	7,778,946	10,802,454	9,528,840	6,498,619
Kortfristiga skulder	316,329	1,209,156	548,792	426,246
Skatt	0	0	0	0
Lån från aktieägare	1,728,753	1,746,205	1,814,539	1,238,196
Lån från partners	373,119	373,119	0	0
Lån med vinstandel	167,819	1,453,576	0	0
Privatlån		330,000	150,000	0
Banklån	1,105,000	1,248,275	2,299,656	0
Aktiekapital	2,705,460	2,765,165	2,649,223	2,649,223
Reserver	1,382,466	1,676,958	2,066,630	2,184,954
Latent skatt	0	0	0	0
Minoritetsägarnas intresse i dotterbolag	0	0	0	0
Summa Skulder och Eget Kapital	7,778,946	10,802,454	9,528,840	6,498,619

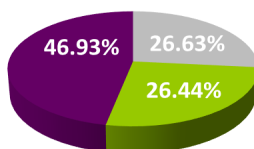
DETTA ÄR REDAB PROPERTIES PLC

Track record

Redab Properties Plc

bildades den 27 oktober 1993. Verksamheten inleddes den 14 oktober 1994.

Ownership 30th September 2014



- T. Ljungberg B.V.
- External Shareholders
- Redab PLC

Antal aktieägare: 309

Redab Properties Plc team

har stor erfarenhet av byggprojekt och fastighetsförvaltning i London sedan 1983. De senast färdigställda projekten är 657 Commercial Road, klart juni 2013, och fem lägenheter i Kulburn omfattande tre rum och kök, vilka stod klara i början av 2014.

Redab Properties Plc har med gott resultat köpt och utvecklat ett antal fastigheter i London. Den senast inköpta fastigheten är The Esplanade, Southend on Sea.

Redab Properties Plc har omvandlat tillgångar till cash för att möjliggöra nya inköp och utvecklingar.

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

Redab Properties Plc har förutsättning att hantera framtida vinster då 2011-års förlust kan kvittas mot reavinster före skatt.

Redab Properties Plc erbjuder en ny investeringsmöjlighet i form av en unit eller fler (en unit består av aktier och lån där lånedelen ger en ränta på 6,5%). Besök gärna vår hemsida www.redabproperties.com.

För att bli delägare i Redab Properties Plc 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 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