

DELÅRSRAPPORT

1 JUNI 2016—31 DECEMBER 2016

409—411 Croydon Road, Caterham, Surrey

Andra bygglovsansökan inlämnad 30 januari 2017



Gårdshuset



Gathuset

London 31 januari 2017

VD HAR ORDET

Det har inte hänt så mycket sedan förra Delårsrapporten. Substansvärdet har tappat £188,659 eftersom företagets driftkostnader åter upp gamla tillgångar medan vi väntar på att kunna gå vidare med projekten. Till det kan också läggas återköp av aktier för annullering. Substansvärdet per aktie har gått ned 1,2%.

Planeringskontoret gav oss en mycket positiv rekommendation för godkännande av vår bygglovsansökan för 409-411 Croydon Road. Rekommendationen utfärdades till planeringskommittén en vecka före dess möte i december 2016. Trots planeringskontorets positiva rekommendation beslutade kommitténs medlemmar att avslå vår bygglovsansökan. Se nästa sida. Att överklaga tar minst 1 + 6 månader, medan en ny bygglovsansökan tar c:a hälften så lång tid.



CG Pettersson

Heads of Terms avseende en försäljning av The Esplanade undertecknades den 27 september 2016, med förutsättning att Redab löser med kommunen kravet i bygglovet om grundläggning och pålning (klausul 22). Handläggningstiden inom kommunen skall vara max 8 veckor. Efter 15 veckors väntan fick vi till stånd ett möte med kommunen den 19 december 2016 för att diskutera klausul 22. De frågor som framfördes vid mötet besvarades av oss före den 13 januari 2017. Handläggaren på planeringskontoret informerade inte kommunens konsult, med påföljden att inget hade hänt per den 24 januari 2017. Alla ytterligare beräkningar som begärts visade på en överdimensionerad design. I vårt dokument som levererades till kommunen den 1 september 2016, har vi räknat med en belastning 16% högre än vad kommunens konsult baserar sina frågor på.

Resultat och balansräkningar per den 31 december 2016 följer prognos. Som rapporterades på stämman i augusti 2016, förutsatt att en försäljning av The Esplanade genomförs, kan ett positivt resultat uppnås per den 31 maj 2017, liksom en mindre höjning av substansvärdet per aktie.

Aktieägarna har fortfarande möjlighet att få aktier och lån återköpta respektive återbetalda.

Aktier återköps till 50 pence / aktie.
Erbjudandet gäller till den 14 april 2017.

TANDRIDGE DISTRICT COUNCIL

Town & Country Planning Act 1990

David Alton
ADA Architects
129 Kings Road
Halstead
CO9 1HJ

On behalf of Mr. C G Pettersson

The TANDRIDGE DISTRICT COUNCIL as District Planning Authority under the provisions of Part III of the Town and Country Planning Act 1990 hereby REFUSES planning permission for:-

Demolition of one and two storey buildings and erection of a three storey mixed use building to form part B1(a) at ground floor (office) and C3 at first and second and second floors (1 x 2b duplex and 4 x 2b flats) and a separate three storey building with C3 use over all floors (3x1b 3 x2b).

At

409 to 411 Croydon Road, Caterham CR3 6PP

in accordance with the application registered by the Council on the 22 August 2016

The reasons for REFUSAL are:-

1. The proposal, by reason of the height and bulk of the buildings and the close proximity to the site boundaries, would result in a cramped and overdeveloped scheme that would appear out of character and detrimental to the streetscene. Moreover due to the proximity of the rear building to the railway line the ground floor garden areas and back rooms and balconies would be overshadowed by the adjacent trees and insufficient amenity space as a whole would be provided for future occupants. The proposal would be contrary to policies CSP18 of the Tandridge Core Strategy 2008 and DP7 of the Tandridge District Local Plan 2014 - Detailed Policies.

2. The proposal, by virtue of the height and bulk of the buildings, would be overbearing and result in overshadowing to the neighbouring property. Furthermore the proximity and location of the access drive and central car park area would result in noise disturbance, all of which would be deleterious to the amenities of the adjacent house and contrary to policies CSP18 of the Tandridge Core Strategy 2008 and DP7 of the Tandridge District Local Plan 2014 - Detailed Policies.

The Council confirms that in assessing this application it has worked with the applicant in a positive and proactive way, in line with the requirements of paragraph 186-187 of the National Planning Policy Framework.

This decision refers to drawings numbered PL385/100, 101, 300 and 301 scanned on scanned on 8 August 2016 and PL385/200K, 201K, 202K, 401N, 402B, 403A and 404B scanned on 28 November 2016.

409-411 CROYDON ROAD, CATERHAM, SURREY

Gårdshuset



Bottenvåningen: 3 st lägenheter med ett sovrum

Första och andra våningen: 3 st etagelägenheter med två sovrum

Gathuset



Bottenvåningen: Kontorsyta och entré till de övre våningarna

Första och andra våningen: 3+1 st etagelägenheter med två sovrum

AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING

31 DECEMBER 2016

Substansvärde (Net Asset Value - NAV)

Värde per aktie	31 maj 2015	31 maj 2016	30 september 2016	31 december 2016
Substansvärde	£4,871,497	£4,375,898	£4,382,732	£4,194,073
Per aktie: 8,680,743	56.1 pence			
Per aktie: 8,834,257	55.4 pence			
Per aktie: 7,634,069		57.3 pence	57.4 pence	
Per aktie: 7,395,469				56.7 pence

AKTIEHANDEL

Aktiehandel i Redab Properties Plc

Du säljer till 87,5% av
substansvärdet (NAV)

Redab Properties Plc har ett lager om
100,000 aktier

ALTERNATIV 1
UNIT(s) (aktier och lån)

Betalning för En Unit = £1,450

2,000 aktier till 87,5% av
substansvärdet (NAV)
(£1,000)

£450 lån med 6,5% ränta,
förfallodag 31 December 2018

ALTERNATIV 2
ENDAST AKTIER

92,5% av substansvärdet (NAV)

Erbjudandet gäller till den 14/04 2017.

AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING

31 DECEMBER 2016 (PUND STERLING)



Graham K Jacob
Senior Partner of
Brindley Jacob
Company Auditor

År 1994	Ändringar Bolaget bildas	Antal utgivna aktier	Förändring av aktiekapitalet	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital
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
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
2015	Återköp av aktier & optioner till aktier	- 626,674	- 188,002	8,204,069	2,461,221
2016	Återköp av aktier	- 570,000	- 171,000	7,634,069	2,290,221
2016	Återköp av aktier	- 238,600	- 71,580	7,395,469	2,218,641

RESULTAT- OCH BALANSRÄKNINGAR

31 DECEMBER 2016 (PUND STERLING)

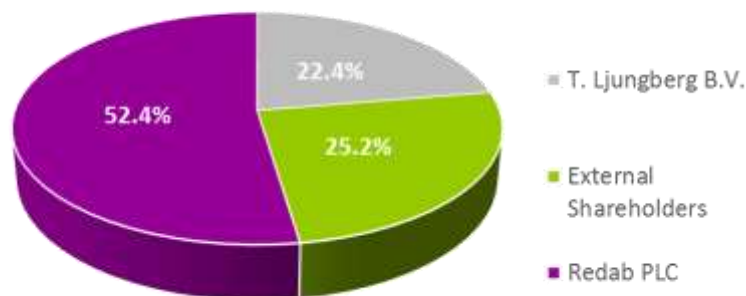
KONCERNEN	31/05	31/05	30/09	31/12
RESULTATRÄKNING	2015	2016	2016	2016
Kostnader	- 7,124,904	- 335,044	- 75,434	- 134,273
Intäkter	7,534,782	59,003	30,357	118,384
Resultat före finansiella Int & Kostn	409,878	- 276,041	- 45,077	- 15,889
Finansiella Int & Kostn	- 125,029	- 41,665	- 23,089	- 29,140
Resultat före skatt	284,849	- 317,706	- 68,166	- 45,029
Skatt	0	0	0	0
Resultat efter skatt	284,849	- 317,706	- 68,166	- 45,029
KONCERNEN	31/05	31/05	30/09	31/12
BALANSRÄKNING	2015	2016	2016	2016
Fastigheter inkl fastighetstillbehör	2,330,519	3,916,085	4,031,491	4,068,433
Fordringar	257,564	41,692	54,736	40,843
Bank	3,773,461	1,780,859	1,659,053	1,465,250
Summa Tillgångar	6,361,544	5,738,636	5,745,280	5,574,526
Kortfristiga skulder	160,994	125,497	125,996	168,435
Skatt	0	0	0	0
Lån från aktieägare	1,329,053	1,237,241	1,236,552	1,212,018
Lån från partners	0	0	0	0
Lån med vinstandel	0	0	0	0
Privatlån	0	0	0	0
Banklån	0	0	0	0
Aktiekapital	2,604,223	2,290,221	2,290,221	2,218,641
Reserver	2,267,274	2,085,677	2,092,511	1,975,432
Latent skatt	0	0	0	0
Minoritetsägarnas intresse i dotterbolag	0	0	0	0
Summa Skulder och Eget kapital	6,361,544	5,738,636	5,745,280	5,574,526

DETTA ÄR REDAB PROPERTIES PLC

Track record

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

Aktieägare 31 december 2016



Antal aktieägare: **251** (31/12 2016)

Redab Properties Plc team har stor erfarenhet av byggprojekt och fastighetsförvaltning i London sedan 1983. I mars 2016 erhöles bygglov för 23 lägenheter och en restaurang om 7,000 sq. ft. i Southend-on-Sea.

Redab Properties Plc har med gott resultat köpt och utvecklat ett antal fastigheter i London.

Redab Properties Plc har omvandlat tillgångar till kontanter för att möjliggöra nya inköp och utvecklingar såsom 409-411 Croydon Road, Caterham.

Redab Properties Plc har förutsättning att hantera framtida vinster.

Redab Properties Plc erbjuder en ny investeringsmöjlighet i form av en eller fler unit(s) (en unit består av aktier och lån där lånedelen ger en årlig ränta på 6,5%). Kontakta oss om Du vill sälja eller köpa aktier i Redab Properties Plc.

För att bli delägare i Redab Properties Plc vänligen kontakta VD för ytterligare information.

Tel: +44 20 7730 0213

e-mail: info@redab.com

hemsida: www.redabproperties.com

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