

Cityconin osavuosisikatsaus 1.1.–31.3.2003

- Tulos ennen satunnaiseriä ja veroja oli 4,8 milj. euroa (5,6 milj. euroa).
- Tulos sisältää käyttöomaisuuden myyntivoittoa 0,0 milj. euroa (0,9 milj. euroa).
- Liikevaihto oli 19,4 milj. euroa (19,8 milj. euroa).
- Tulos/osake oli 0,03 euroa (0,04 euroa).
- Markkinakehitys jatkui Cityconin kannalta edelleen myönteisenä. Liiketilojen kysyntä ja käyttöasteet säilyivät vahvoina.

AVAINLUVUT

	1–3 2003	1–3 2002	1–12 2002
Liikevaihto, Me	19,4	19,8	79,0
Liikevoitto, Me	10,8	11,8	43,9
% liikevaihdosta	56	59	56
Tulos ennen satunnaiseriä ja veroja, Me	4,8	5,6	19,2
% liikevaihdosta	25	28	24
Henkilöstön lukumäärä 31.3.2003	33	31	33
Tulos/osake, euroa	0,03	0,04	0,14
Oma pääoma/osake, euroa	1,91	1,86	1,96
Oman pääoman tuotto, %	4,9	5,7	4,8
Oman pääoman tuotto ilman vähemmistöosuutta, %	7,2	8,4	7,1
Sijoitetun pääoman tuotto, %	6,0	6,5	6,0
Omavaraisuusaste, %	38,4	37,6	39,1
Omavaraisuusaste, kun pääomalaina on käsitelty osana omaa pääomaa, %	47,6	46,7	48,4
Kiinteistökannan nettovuokratuotto, %	8,4	8,5	8,6
Liiketilojen taloudellinen käyttöaste, %	97,3	97,0	97,8

Toimintaympäristön kehitys

Talouden yleisestä epävarmuudesta huolimatta yksityinen kulutuskysyntä säilyi Suomessa selvästi muuta euroaluetta paremmalla tasolla. Tilastokeskuksen mukaan vähittäiskaupan myynti on jatkanut alkuvuonna kasvuaan: tammi-helmikuussa tavaratalokauppa kasvoi 2,3 prosenttia ja päivittäistavarakauppa 4,4 prosenttia edellisvuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna.

Vähittäiskaupan myynnin kasvu ylläpiti liiketilojen vahvaa kysyntää katsauskaudella etenkin pääkaupunkiseudulla ja muissa Suomen suurimmissa kaupungeissa. Hyvillä liikepaikoilla sijaitsevien vähittäiskaupan liiketilojen vuokrauskysyntä säilyi tammi-maaliskuussa vahvana. Liiketilojen vajaakäyttöasteet pysyivät pääkaupunkiseudulla matalina ja olivat keskimäärin kaksi prosenttia.

Liiketilojen ja toimistotilojen väliset kysyntäerot ovat merkittävät, sillä toimistotilojen kysyntä ja vuokratasot eivät ole kohentuneet, ja pääkaupunkiseudulla tyhjien toimistotilojen määrä on edelleen hieman lisääntynyt. Toimistotilojen vajaakäyttöasteet olivat pääkaupunkiseudulla noin kuusi prosenttia.

CITYCON

Asiakkaat ja sopimuskannan kehitys

Katsauskauden päättyessä Cityconilla oli 700 vuokralaista, joiden kanssa oli tehty 1 135 vuokrasopimusta. Vuokrasopimusten keskimääräinen kestoaika oli 4 vuotta. Yhtiö solmi katsauskauden aikana yhteensä 45 vuokrasopimusta, joista 36 koski kauppakeskusten liiketiloja ja 9 marketteja ja myymäläkiinteistöjä.

Cityconin kauppakeskuksissa solmituista vuokrasopimuksista uusien asiakkaiden kanssa tehtyjä sopimuksia oli 25 kappaletta ja vanhojen vuokralaisten kanssa solmittuja korvaavia sopimuksia 11 kappaletta. Solmittujen vuokrasopimusten yhteenlaskettu pinta-ala oli 3 304 m². Merkittävimmät uudet sopimukset neuvoteltiin Kauppakeskus Tikkurissa Vantaalla (280 m²) ja Kauppakeskus IsoKristiinassa Lappeenrannassa (260 m²). Kauppakeskusten taloudellinen käyttöaste oli katsauskauden lopussa 97,7 prosenttia. Vuokrasopimukset ovat voimassa keskimäärin 3,3 vuotta.

Cityconin market- ja myymäläkiinteistöissä solmituista vuokrasopimuksista uusien asiakkaiden kanssa tehtyjä sopimuksia oli 5 kappaletta ja vanhojen vuokralaisten kanssa solmittuja korvaavia sopimuksia 4 kappaletta. Solmittujen vuokrasopimusten yhteenlaskettu pinta-ala oli 2 038 m². Market- ja myymäläkiinteistöjen taloudellinen käyttöaste oli katsauskauden lopussa 96,9 prosenttia. Vuokrasopimukset ovat voimassa keskimäärin 4,8 vuotta.

Vuokratuotot

Cityconin vuokratuotoista noin 70 prosenttia muodostuu 10 suurimman asiakkaan kanssa solmituista vuokrasopimuksista. Merkittävimpänä asiakasryhmänä ovat Keskon eri ketjut. Muita merkittäviä vuokralaisia ovat käyttötavarakaupan kansainväliset ketjut sekä pankki- ja rahoitusalan yritykset.

Cityconin vuokraustoiminnan nettovuokratuotot olivat katsauskaudella yhteensä 13,5 miljoonaa euroa (13,8 milj. euroa). Kauppakeskusten osuus nettovuokratuotoista oli 49,2 prosenttia (47,8) ja markettien ja myymälöiden osuus 50,8 prosenttia (52,2).

Yhtiön koko kiinteistöomaisuuden nettovuokratuotto oli 8,4 prosenttia (8,5 %) Kiinteistötalouden instituutin suositusten mukaan laskettuna. Kauppakeskusten nettotuottoaste oli yhteensä 7,9 prosenttia (7,8 %) ja markettien ja myymälöiden nettotuottoaste oli 9,0 prosenttia (9,2 %). Cityconin liiketilojen taloudellinen vuokrausaste säilyi katsauskaudella korkeana ja oli 97,3 prosenttia.

Liikevaihto ja liikevoitto

Cityconin liikevaihto oli katsauskaudella 19,4 miljoonaa euroa (19,8 milj. euroa) Bruttovuokratuottojen osuus liikevaihdosta oli 18,1 miljoonaa euroa (18,5 milj. euroa). Cityconin omistamat 13 kauppakeskusta ja 15 suurinta markettia muodostavat yli 75 prosenttia yhtiön liiketoiminnan tuotoista.

Katsauskauden liikevoitto oli 10,8 miljoonaa euroa (11,8 milj. euroa) ja tilikauden tulos 3,5 miljoonaa euroa (4,0 milj. euroa). Tuloksen lasku johtuu käyttöomaisuuden myyntivoittojen pienenemisestä, myyntivoitoja oli katsauskaudella 40 433 euroa (857 627 euroa).

CITYCON

Tase ja rahoitus

Citycon omisti katsauskauden lopussa 151 (161) kiinteistökohdetta, joiden kirjanpitoarvo oli yhteensä 646,6 miljoonaa euroa (656,6 milj. euroa). Taseen loppusumma 31.3.2003 oli 745,8 miljoonaa euroa (751,7 milj. euroa), josta likvidit kassavarat olivat 13,4 miljoonaa euroa (7,3 milj. euroa).

Konsernin rahoitustilanne säilyi katsauskaudella hyvänä. Katsauskauden lopussa Cityconilla oli vierasta pääoma yhteensä 388,8 miljoonaa euroa (398,6 milj. euroa). Korollista velkaa oli 440,4 miljoonaa euroa (446,1 milj. euroa), josta oman pääoman ehtoista velkaa oli 68,5 miljoonaa euroa (68,5 milj. euroa). Rahoituskulut olivat 6,0 miljoonaa euroa (6,3 milj. euroa). Velan keskikorko oli 5,4 prosenttia (5,5 %). Keskimääräinen laina-aika oli noin 4,7 vuotta (5,7 vuotta) ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 3,8 vuotta (4,7 vuotta). Konsernin omavaraisuusaste oli 38,4 prosenttia (37,6 %) ja pääomalaina omiin pääomiin lukien 47,6 prosenttia (46,7 %).

Cityconin velkasalkusta 84 prosenttia oli vaihtuvakorkoisia lainoja, joista noin puolet on muutettu kiinteäkorkoiseksi koronvaihtosopimuksilla ja 15 prosenttia oli suojattu korkokattosopimuksilla. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli katsauskauden lopussa 199,0 miljoonaa euroa ja korkokattosopimusten 53,8 miljoonaa euroa. Velanhoitokate eli edellisen 12 kuukauden tulos ennen korkokuluja, veroja ja poistoja suhteessa nettorahoituskuluihin oli 2,1.

Katsauskauden bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 0,2 miljoonaa euroa (2,7 milj. euroa). Investoinnit kohdistuivat kiinteistöjen perusparannuksiin ja muutostöihin.

Liiketoiminnan kehityshankkeet

Citycon keskittää kiinteistöomaisuutensa Suomen suurimpiin kaupunkeihin. Yhtiö pyrkii kehitys- ja jalostushankkeidensa myötä saavuttamaan yhä vahvemman aseman parhaiden liiketilojen tarjoajana ja asiakkaiden pitkäaikaisena yhteistyökumppanina. Osana tätä kehitystä Citycon täsmensi katsauskauden alussa liiketoimintarakennettaan ja jakoi toimintansa kolmeen liiketoimintaryhmään: Kauppakeskukset-, Marketit ja myymälät - ja Retail Park -ryhmään.

Uusi Retail Park -liiketoimintaryhmä vastaa uusien liikekeskusten suunnittelusta, kehittämisestä ja markkinoinnista. Tämä laajentaa Cityconin liiketoimintaa liikekiinteistöjen omistamisen, vuokrauksen ja hallinnoinnin lisäksi myös uusien liikekeskusten kokonaisvaltaiseen kehittämiseen. Lisäksi Retail Park -ryhmä osallistuu kauppakeskusten sekä markettien ja myymälöiden laajennus- ja kehittämistoimenpiteiden suunnitteluun.

Kauppakeskukset-ryhmän merkittävin käynnissä oleva kehityshanke on kauppakeskus IsoKarhun laajennushanke, johon investoidaan vuosien 2003–2004 aikana 10 miljoonaa euroa. Laajennus lisää kauppakeskuksen vuokrattavaa liikepinta-alaa lähes 40 prosenttia. Laajennus vahvistaa IsoKarhun markkina-asemaa, lisää kauppakeskuksen kävijämääriä ja vuosimyyntiä sekä kasvattaa Cityconin nettovuokratuottoja. Citycon omistaa Porissa sijaitsevan kauppakeskus IsoKarhun kokonaan. Lisäksi Kauppakeskukset-ryhmä jatkoi katsauskaudella vuoden 2002 aikana käynnistyneiden Vantaan Myyrmannin ja Espoon Lippulaivan kauppakeskusten laajennusten suunnittelua. Marketit ja myymälät -ryhmä keskittyi kiinteistöjen peruskorjauksiin ja asiakkaiden liiketoiminnan edellyttämiin muihin muutostöihin. Merkittävin kehityshanke käynnistyi Porin Citymarketissa, missä Cityconin tavoitteena on kehittää kohdetta yhdessä vuokralaisen kanssa vastaamaan paremmin vähittäiskaupan nykyvaatimuksia.

CITYCON

Retail Park -liiketoimintaryhmä jatkoi Retail Park -liikekeskusten kaupallisten edellytysten tutkimista. Maanhankinta- ja kaavoitusprosesseja vietiin eteenpäin ja markkinointitoimenpiteitä suunnattiin valittuihin avainasiakassegmentteihin.

Citycon ei tehnyt katsauskaudella merkittäviä kiinteistöomaisuuden ostoja tai myyntejä.

Henkilöstö

Citycon-konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa yhteensä 33 (31) henkilöä, joista 27 (25) oli emoyhtiön palveluksessa.

Yhtiökokous

Cityconin varsinainen yhtiökokous 20.3.2003 vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2002 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle.

Osinko

Yhtiökokous päätti hallituksen esityksen mukaisesti, että tilikaudelta 1.1.-31.12.2002 jaetaan osinkoa 0,09 euroa osakkeelta ei kuitenkaan yhtiön omille osakkeille, ja että loput voitosta kirjataan kertyneiden voittovarojen tilille. Osinko maksettiin osakkeenomistajille 1.4.2003.

Hallitus

Yhtiökokous vahvisti hallituksen jäsenten lukumääräksi kuusi. Yhtiökokous valitsi hallituksen jäseniksi kauppatieteiden tohtori Stig-Erik Bergströmin, ekonomi Heikki Hyppösen, talous- ja rahoitusjohtaja Juhani Järven, kiinteistöjohtaja Jorma Lehtosen, teollisuusneuvos Carl G. Nordmanin sekä yksikönjohtaja Juha Olkinuoran uudelleen seuraavalle toimikaudelle. Hallitus valitsi keskuudestaan puheenjohtajaksi Stig-Erik Bergströmin ja varapuheenjohtajaksi Jorma Lehtosen.

Tilintarkastajat

Yhtiön tilintarkastajiksi valittiin seuraavalle toimikaudelle KHT Ari Ahti ja KHT Jaakko Nyman sekä varatilintarkastajaksi KHT-yhteisö KPMG Wideri Oy Ab.

Valtuutukset

Yhtiökokous antoi hallitukselle valtuutuksen yhden vuoden kuluessa yhtiökokouksesta lukien päättää osakepääoman korottamisesta yhdellä tai useammalla uusmerkinnällä siten, että uusmerkinnässä voidaan merkitä yhteensä enintään 21 085 106 kappaletta yhtiön uusia nimellisarvoltaan 1,35 euron määräisiä osakkeita ja yhtiön osakepääomaa voidaan korottaa yhteensä enintään 28 464 893,10 eurolla. Valtuutus sisältää oikeuden poiketa osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta.

Yhtiökokous myönsi hallitukselle myös valtuutuksen yhden vuoden kuluessa yhtiökokouksesta lukien päättää yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta ja luovuttamisesta. Yhtiön omia osakkeita voidaan hankkia enintään osakemäärä, jonka yhteenlaskettu nimellisarvo yhdessä yhtiön hallussa jo olevien osakkeiden nimellisarvon kanssa vastaa hankinnan jälkeen 5 prosenttia yhtiön osakepääomasta ja kaikkien osakkeiden tuottamasta äänimäärästä. Valtuutuksen nojalla omia osakkeita voidaan siten hankkia enintään 1 414 892 kappaletta. Valtuutus omien osakkeiden luovuttamiseksi käsittää kaikkien hallitukselle annetun hankintavaltuutuksen perusteella hankittujen

CITYCON

ja yhtiöllä muutoin jo olevien omien osakkeiden luovuttamisen. Omia osakkeita voidaan hankkia ja luovuttaa esimerkiksi käytettäväksi vastikkeena mahdollisissa kiinteistö- tai osakekaupoissa tai yhtiön liiketoiminnalle tärkeän muun omaisuuden hankinnoissa.

Yhtiökokouksen hyväksymät hallituksen ehdotukset on esitelty kokonaisuudessaan 27.2.2003 julkaistussa pörssitiedotteessa. Katsauskauden lopussa kaikki annetut valtuudet olivat täysimääräisinä käyttämättä.

Cityconin osake ja omistus

Cityconin osakepääoma oli katsauskauden lopussa 142 800 108,30 euroa ja osakkeiden lukumäärä 105 777 858. Osakkeen nimellisarvo on 1,35 euroa.

Katsauskauden aikana Cityconin osakkeiden vaihto Helsingin Pörssissä oli 1,1 miljoonaa osaketta ja 1,2 miljoonaa euroa. Jakson ylin kurssinoteeraus oli 1,16 euroa ja alin 1,00 euroa. Jakson painotettu keskimurssi oli 1,12 euroa ja jakson viimeisen pörssipäivän (31.3.2003) noteeraus 1,01 euroa. Yhtiön osakekannan markkina-arvo katsauskauden päättyessä oli 102,9 miljoonaa euroa, kun omien osakkeiden osuus on vähennetty.

Cityconin omistuksessa ei ensimmäisen vuosineljänneksen aikana tapahtunut merkittäviä muutoksia. Yhtiöllä oli katsauskauden lopussa yhteensä 1 165 osakkeenomistajaa. Kymmenen suurimman osakkeenomistajan hallussa oli 31.3.2003 yhteensä 82,4 prosenttia yhtiön osakkeista ja äänistä. Suurimmat osakkeenomistajat olivat Nordea Pankki Suomi Oyj, Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo, Kesko Oyj tytär- ja osakkuusyhtiöineen sekä Etra Invest Oy Ab, joiden omistuksessa oli yhteensä 78,0 prosenttia yhtiön osakkeista ja äänistä. Hallintarekisteröityjen ja ulkomaisessa omistuksessa olevien osakkeiden määrä oli 4 036 147 kappaletta eli 3,9 prosenttia osake- ja äänimäärästä.

Citycon Oyj:n hallussa oli katsauskauden lopussa 3 874 000 yhtiön omaa osaketta. Osakkeiden hankintahinta oli yhteensä 4 675 812,76 euroa alimman osakekohtaisen hinnan ollessa 1,10 euroa ja ylimmän 1,35 euroa. Yhtiön hallussa olevat osakkeet edustavat 3,7 prosenttia koko osake- ja äänimäärästä. Omien osakkeiden kirjanpitoarvo 31.3.2003 oli 3,9 miljoonaa euroa. Osakkeet on arvostettu alkuperäistä hankintamenoa alempaan 31.3.2003 tilinpäätöspäivän kurssiin.

Tulevaisuuden näkymät

Citycon arvioi liiketilojen kysynnän, käyttöasteiden ja vuokratasojen säilyvän edelleen hyvinä pääkaupunkiseudulla ja Suomen suurimmissa kaupungeissa. Yhtiö arvioi koko vuoden liikevaihdon ja tuloksen pysyvän edellisen vuoden tasolla.

Helsinki 8.5.2003

Citycon Oyj

Hallitus

CITYCON

KONSERNITULOSLASKELMA

1 000 euroa	1-3 2003	1-3 2002	1-12 2002
Liikevaihto	19 386	19 808	78 950
Muut tuotot	40	884	735
Liikevoitto	10 753	11 753	43 895
Rahoituskulut (netto)	-5 941	-6 184	-24 715
Voitto ennen satunnaiseriä ja veroja	4 812	5 568	19 180
Tilikauden voitto	3 489	3 972	13 801

KONSERNITASE

1 000 euroa	1-3 2003	1-3 2002	1-12 2002
Vastaavaa			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	4 074	3 692	4 036
Aineelliset hyödykkeet	623 963	631 793	625 508
Sijoitukset	97 256	100 135	97 710
Omat osakkeet	3 913	3 951	4 261
Pysyvät vastaavat yhteensä	729 206	739 571	731 515
Vaihtuvat vastaavat			
Saamiset	3 241	4 816	3 088
Rahat ja pankkisaamiset	13 382	7 260	11 730
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	16 623	12 077	14 818
Vastaavaa yhteensä	745 829	751 648	746 333
Vastattavaa			
Oma pääoma	198 016	193 903	204 045
Pääomalaina	68 452	68 452	68 452
Vähemmistöosuus	90 542	90 687	90 521
Vieras pääoma	388 819	398 605	383 315
Pitkäaikainen	371 781	355 673	371 769
Lyhytaikainen	17 037	42 932	11 545
Vastattavaa yhteensä	745 829	751 648	746 333
Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaaviin	157	2 737	5 854
% liikevaihdosta	0,8	13,8	7,4
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalennukset	1 625	1 719	7 620
Henkilöstö keskimäärin	32	30	33

CITYCON

RAHAVIRTALASKELMA

1 000 euroa	1–3 2003	1–12 2002
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	4 812	19 180
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	1 625	7 620
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	92	283
Rahoitustuotot ja -kulut	5 941	24 715
Muut oikaisut	-34	-448
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	12 435	51 350
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys(-)/vähennys(+)	-257	19
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	688	-13
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	12 867	51 356
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-1 388	-23 814
Saadut osingot liiketoiminnasta	0	18
Saadut korot liiketoiminnasta	98	228
Maksetut välittömät verot	-1 020	-3 626
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	10 557	24 162
Liiketoiminnan rahavirta (A)	10 557	24 162
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-190	-1 943
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	9	0
Investoinnit muihin sijoituksiin	0	-9
Lainasaamisten takaisinmaksut	0	3
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	0	-5 850
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	0	1 215
Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet	0	-1 320
Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet	404	5 192
Saadut korot investoinneista	1	59
Investointien rahavirta (B)	223	-2 654

CITYCON

Rahoituksen rahavirta		
Vähemmistön rahastosuoritukset	10	78
Lyhytaikaiset lainojen nostot	5	17
Lyhytaikaiset lainojen takaisinmaksut	0	-7 105
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0	3 924
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-33	-4 311
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-9 112	-8 152
Rahoituksen rahavirta (C)	-9 129	-15 548
Rahavarojen muutos (A+B+C)lisäys(+)/ vähennys(-)	1 652	5 960
Rahavarat tilikauden alussa	11 730	5 770
Rahavarat tilikauden lopussa	13 382	11 730

TUNNUSLUKUJA

	1-3 2003	1-3 2002	1-12 2002
Tulos/osake, euro	0,03	0,04	0,14
Oma pääoma /osake, euro	1,91	1,86	1,96
Oman pääoman tuotto, %	4,9	5,7	4,8
Oman pääoman tuotto ilman vähemmistöosuutta, %	7,2	8,4	7,1
Sijoitetun pääoman tuotto, %	6,0	6,5	6,0
Omavaraisuusaste, %	38,4	37,6	39,1
Omavaraisuusaste, % (pääomalaina käsitelty osana omaa pääomaa)	47,6	46,7	48,4

KONSERNIN VASTUUSITOUMUKSET

1 000 euroa	1-3 2003	1-3 2002	1-12 2002
Pantatut osakkeet (kirjanpitoarvo)	96 927	99 383	96 506
Tytäryhtiöosakkeet		453 808	
Muut annetut vakuudet	1 041	2 806	633
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	323 440	11 951	323 440
Koronvaihtosopimukset 2002 (2 vuoden kiinteä korko)			50 000
kohde-etuuden nimellisarvo	50 000		50 000
kohde-etuuden käypä arvo	1 667		1 491
Koronvaihtosopimukset 2002 (7 vuoden kiinteä korko)			66 000
kohde-etuuden nimellisarvo	66 000		66 000
kohde-etuuden käypä arvo	6 098		5 111
Koronvaihtosopimukset 2002 (8 vuoden kiinteä korko)			83 000
kohde-etuuden nimellisarvo	83 000		83 000

CITYCON

kohde-etuuden käypä arvo	6 549	5 418
Korko-optiosopimus 1998 (5 v korkokatto)		
kohde etuuden nimellisarvo		78 712
kohde-etuuden käypä arvo		0
Korko-optiosopimus 2002 (2 vuoden korkokatto)		
kohde-etuuden nimellisarvo	53 800	53 800
kohde-etuuden käypä arvo	0	1

Johdannaiset on arvostettu käyttäen tilinpäätöspäivän markkinahintoja. Laskelmissa on noudatettu Rahoitustarkastuksen luottolaitoksille kohdistamia määräyksiä johdannaiskauppojen arvostamisesta tilinpäätöksessä. Johdannaissopimuksilla on suojattu lainakantaa korkotason nousulta. Yhtiö käyttää johdannaisia ainoastaan taseessa olevien riskien alentamiseen tai poistamiseen.

OMAT OSAKKEET

	1-3 2003	1-3 2002	1-12 2002
Hankittu 25.11.1999-31.3.2003			
Lukumäärä 1000 kpl	3 874	3 874	3 874
Yhteenlaskettu nimellisarvo	5 230	5 212	5 230
Osuus osakepääomasta, %	3,7	3,7	3,7
Osuus äänimäärästä, %	3,7	3,7	3,7
Suoritettu vastike	4 676	4 676	4 676

Omat osakkeet on arvostettu alkuperäistä hankintamenoa alempaan 31.3.2003 tilinpäätöspäivän kurssiin. Omien osakkeiden nimellisarvon muutos johtuu euromuunnoksen seurauksena tehdystä osakkeen nimellisarvon pyöristyksestä.

Muut tuotot sisältää käyttöomaisuuden myyntivoitot, jotka on aikaisemmin esitetty osana liikevaihtoa. Vertailuvuoden luvut on korjattu vastaavasti.

Vuoden 2002 katsauskauden 1-3 velkoihin sisältyy 31.3.2002 maksamaton osinko 8,2 miljoonaa euroa.

Veroina käytetty katsauskauden tulosta vastaavia veroja.

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

CITYCON

Taloudellinen raportointi

Citycon Oyj julkaisee vuoden 2003 muut osavuositiedot seuraavasti:

tammi-kesäkuu	28.8.2003
tammi-syyskuu	30.10.2003

Lisää sijoittajatietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta www.citycon.fi.

Lisätiedot:

Toimitusjohtaja Petri Olkinuora

Puhelin (09) 680 36 738 tai 0400 333 256

petri.olkinuora@citycon.fi

Jakelu:

Helsingin Pörssi

Keskeiset tiedotusvälineet

www.citycon.fi