

**KESKO**

# Kannattavaa kasvua kaupan murroksessa

Talous- ja rahoitusjohtaja  
Jukka Erlund  
16.12.2013



# Kesko tänään

- Perustettu 1940, Helsingin pörssiin 1960
- Keskon liikevaihto 9,4 mrd. euroa ja K-ryhmän myynti 11,7 mrd. euroa (10/2012-9/2013)
- 2 000 kauppaa kahdeksassa maassa
- Yli 1,3 milj. asiakaskäyntiä joka päivä
- Kiinteistöjen kirja-arvo 1,4 mrd €
- Keskon markkina-arvo 2,5 mrd €
- 43 000 osakkeenomistajaa
- 23 000 työntekijää

**Liikevaihto,  
10/2012-9/2013**



**Liikevoitto ilman  
kertaluonteisia eriä,  
10/2012-9/2013**



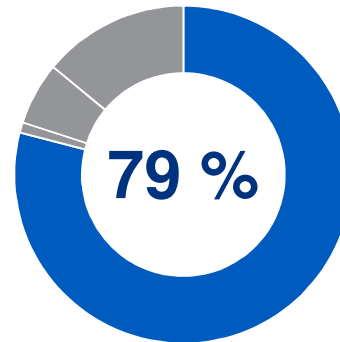
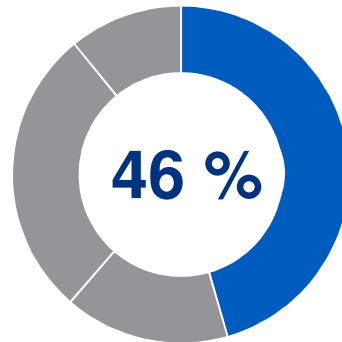
- Ruokakauppa
- Käyttötavarakauppa
- Rautakauppa
- Auto- ja konekauppa

# Keskon toimialat

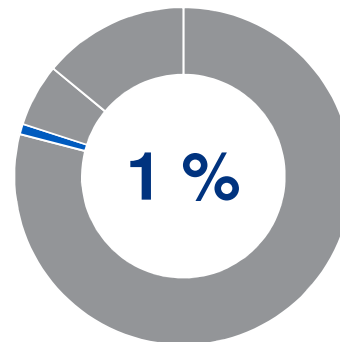
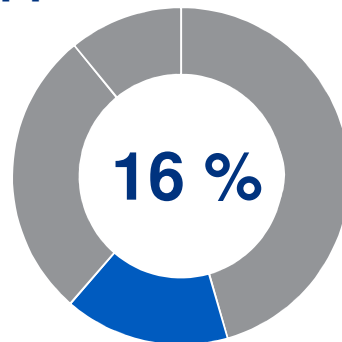
Osuudet Keskon  
liikevaihdosta  
10/2012-9/2013

Osuudet Keskon  
liikevoitosta  
10/2012-9/2013  
(ilman kertaeriä)

## Ruokakauppa



## Käyttötavarakauppa



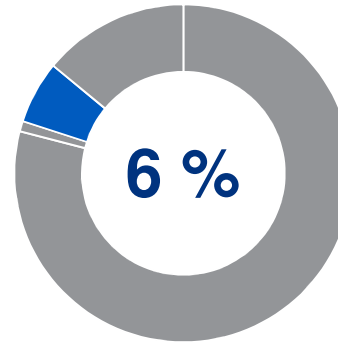
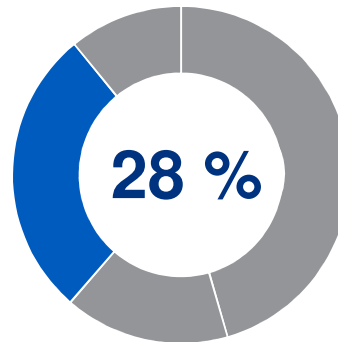
**KESKO**

# Keskon toimialat

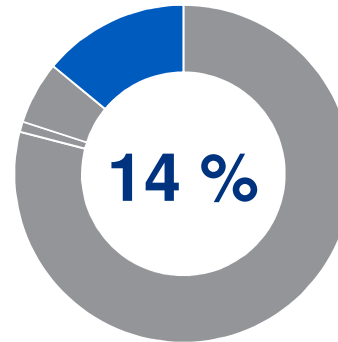
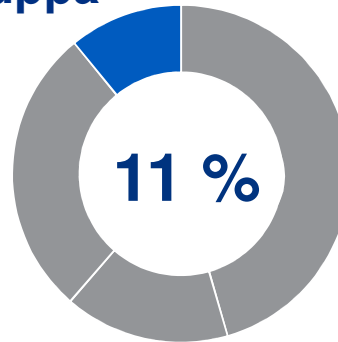
Osuudet Keskon  
liikevaihdosta  
10/2012-9/2013

Osuudet Keskon  
liikevoitosta  
10/2012-9/2013  
(ilman kertaeriä)

## Rautakauppa



## Auto- ja konekauppa



# Keskolla on 2 000 kauppaa kahdeksassa maassa

Yhteensä noin 56 miljoonaa kuluttajaa

## Ruokakauppa

- Suomi, Venäjä Q4/2012

## Käyttötavarakauppa

- Suomi, Viro, Latvia, Venäjä

## Rautakauppa

- Suomi, Ruotsi, Norja, Baltia, Venäjä, Valko-Venäjä

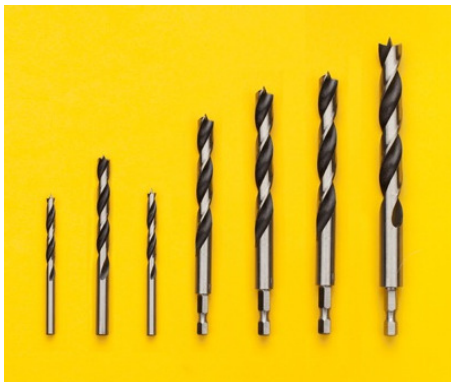
## Auto- ja konekauppa

- Suomi, Baltia, Venäjä

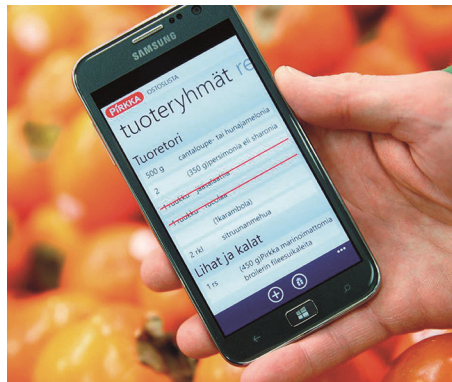


# Strategiset painopisteet

Myynnin kasvun vahvistaminen ja kannattavuuden parantaminen



Sähköinen kauppa ja monikanavaiset palvelut



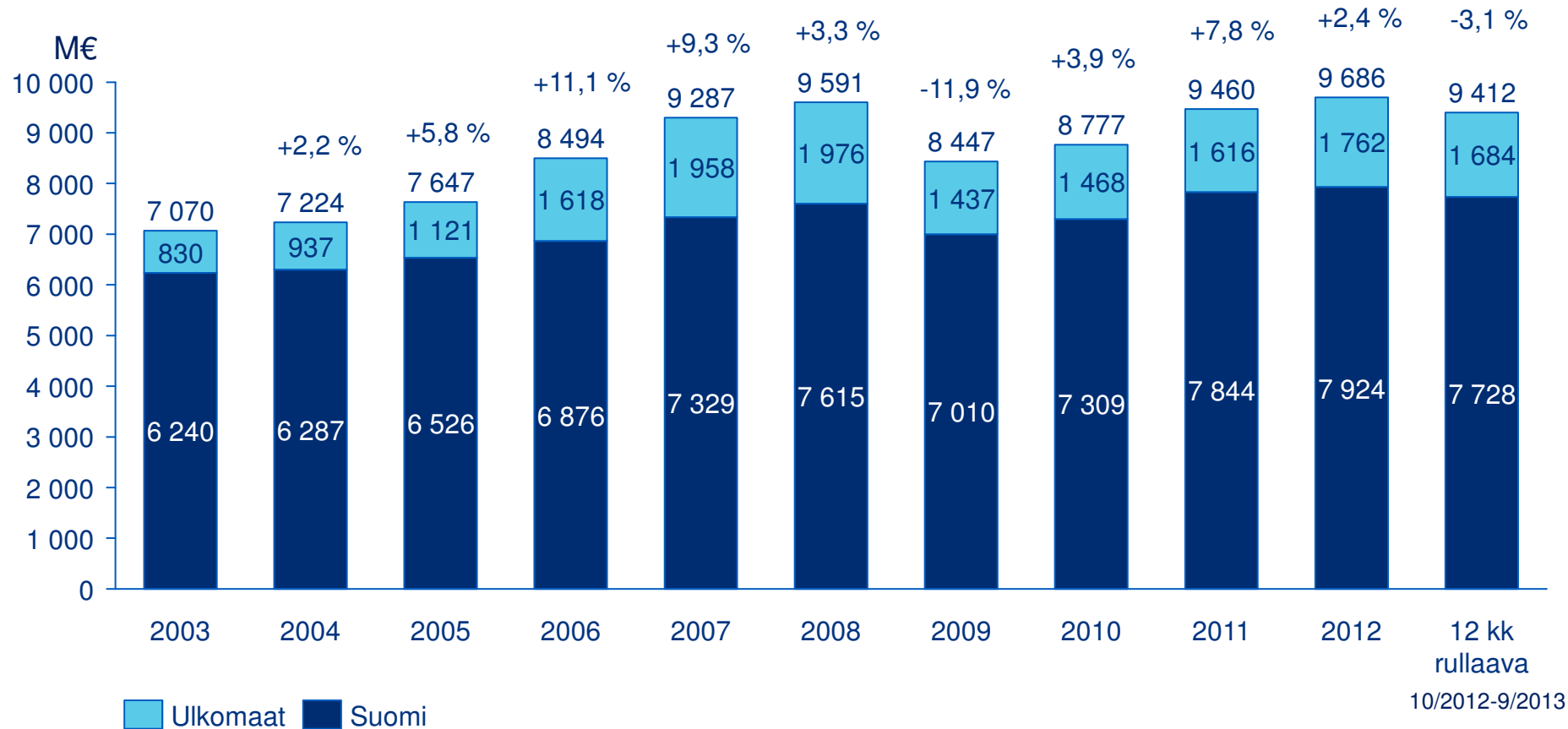
Venäjän liiketoimintamahdollisuuksien hyödyntäminen



Vahva rahoitusasema ja hyvä osingonmaksukyky

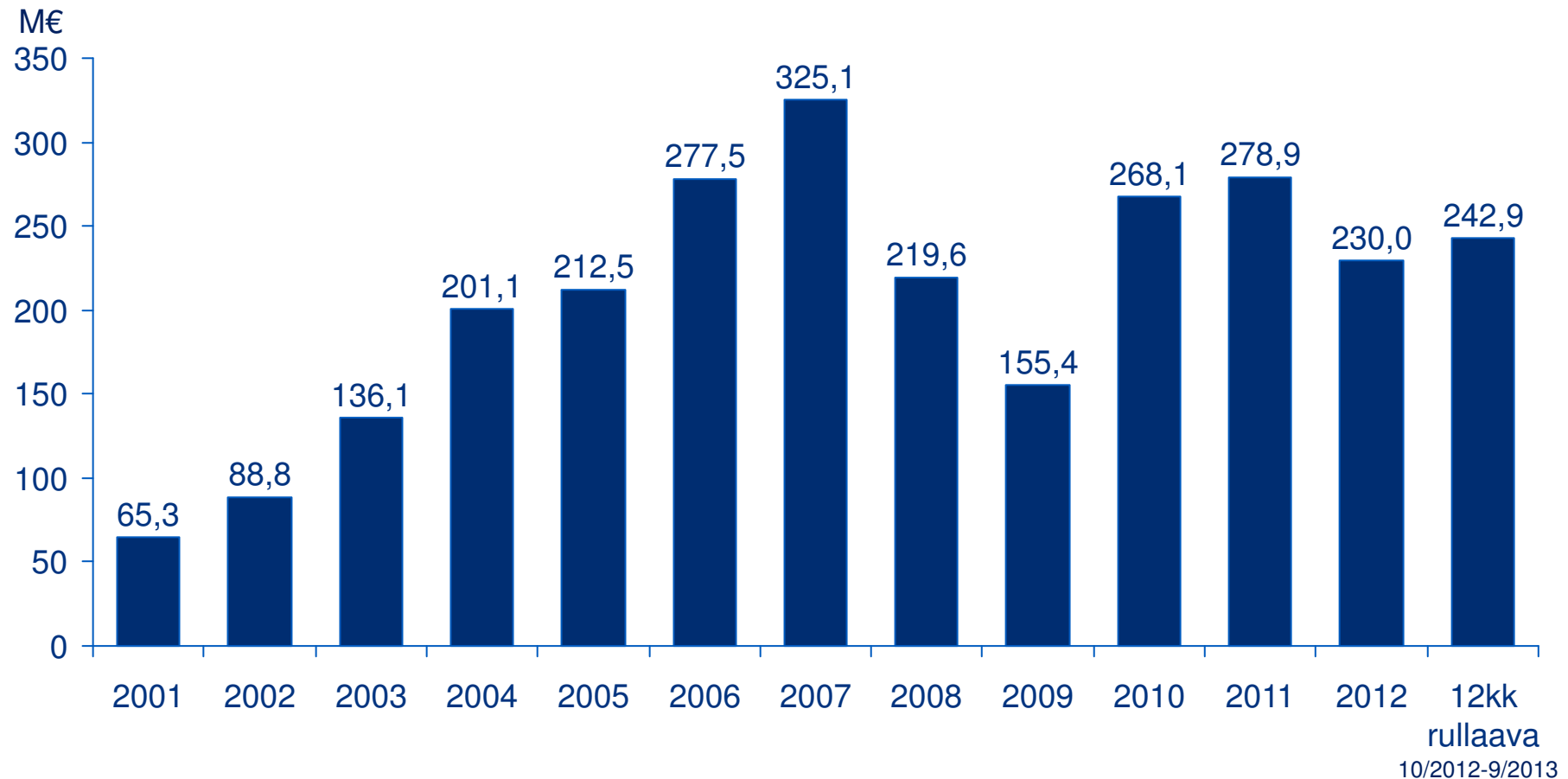
# Keskeistä vahvistaa myynnin ja markkinaosuuksien kehitystä

Keskon liikevaihto M€



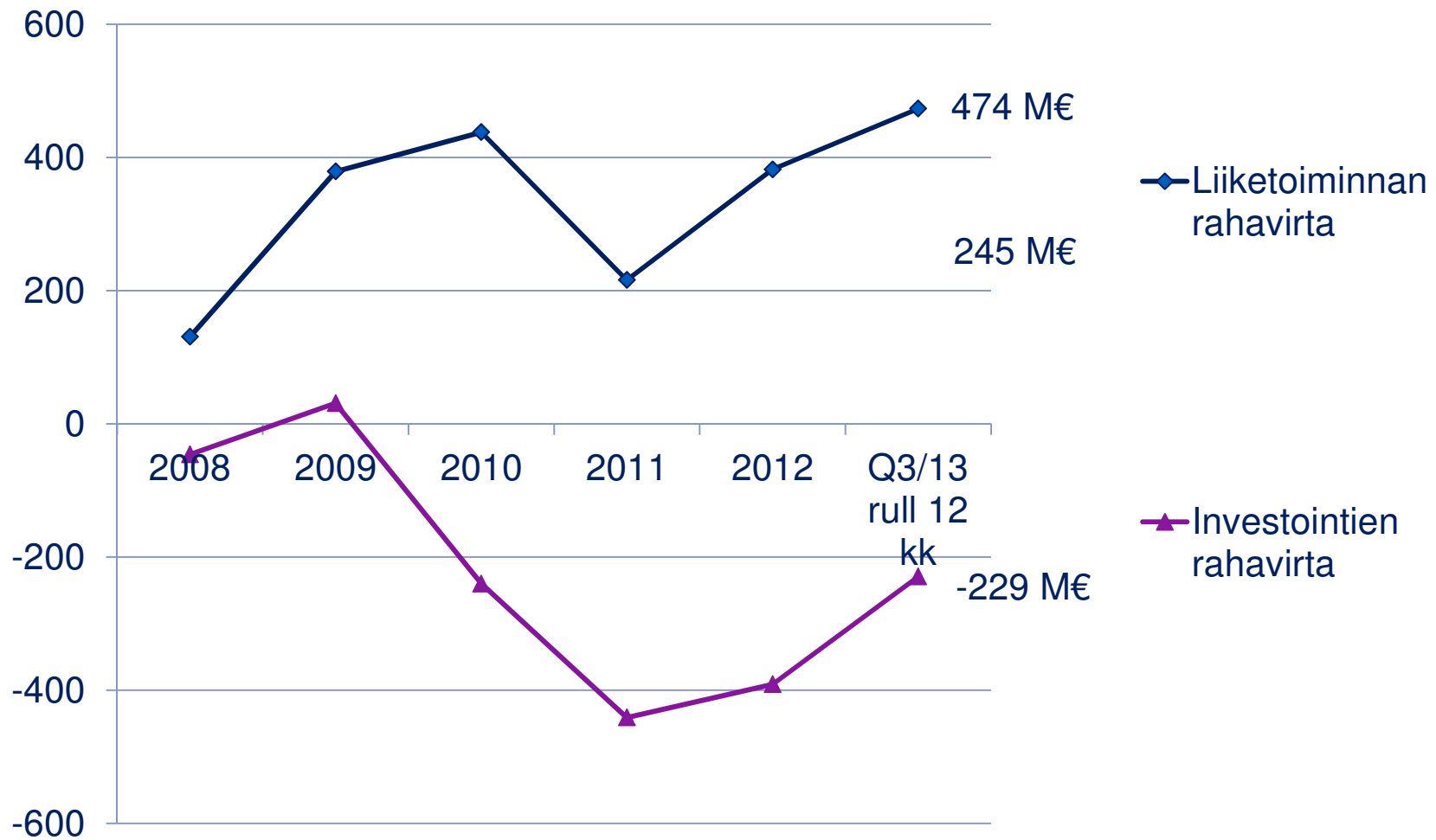
# Tuloskehitys vakaa vaikeasta markkinatilanteesta huolimatta

Keskon liikevoitto ilman kertaluonteisia eriä M€



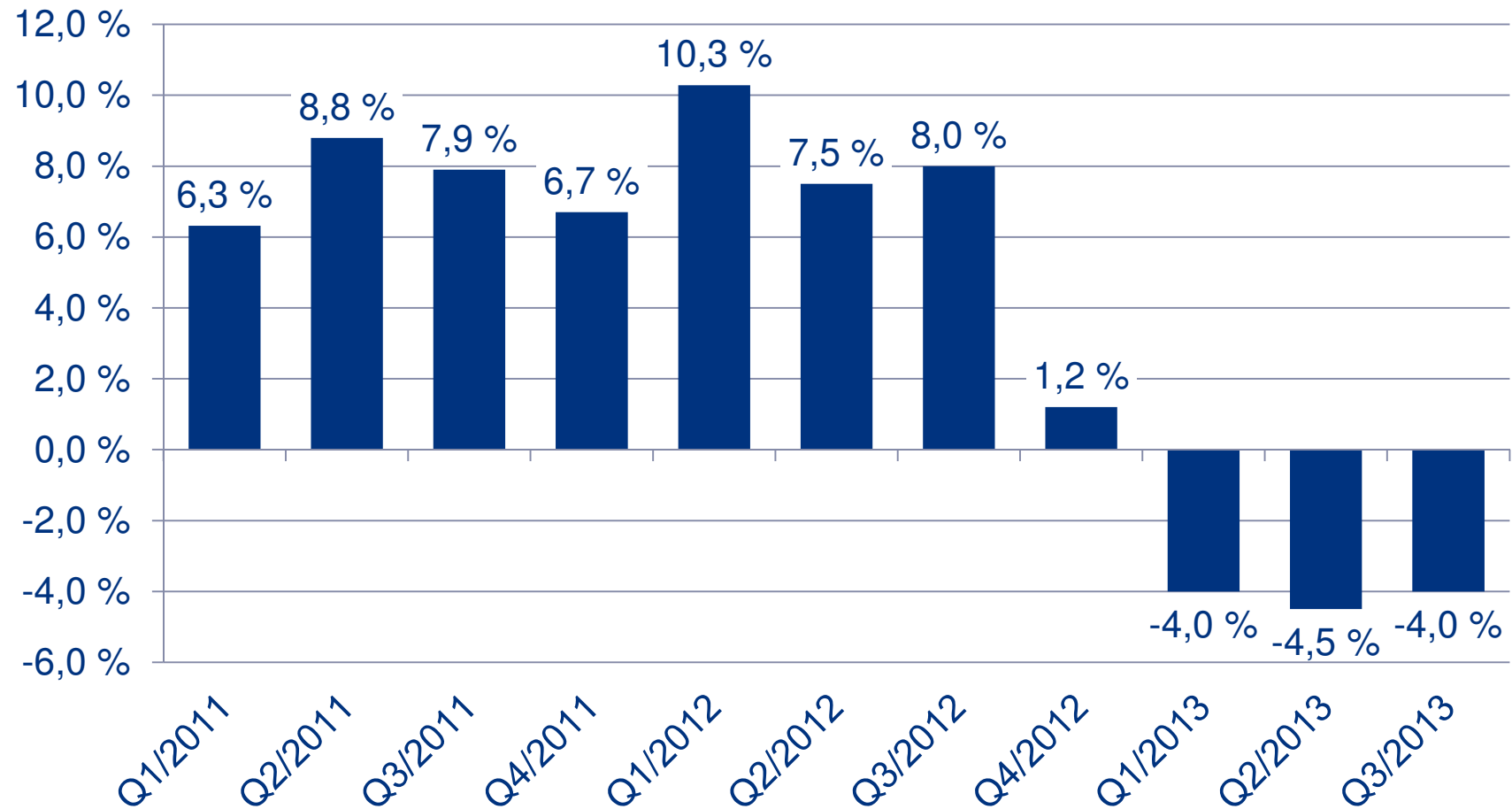


# Rahavirta vahvistunut merkittävästi



# Kiinteitä kustannuksia sopeutettu merkittävästi

muutos edellisestä vuodesta, ilman kertaluonteisia eriä



# Keskon Venäjän liiketoiminnan laajentaminen

- Venäjän kaupan alan kasvun ennakoidaan tulevinakin vuosina ylittävän Pohjoismaiset kasvuluvut
- Rautakaupan liikevaihtotavoite 800 milj. € vuonna 2017
  - Keskolla nyt 14 K-rautaa Venäjällä ja liikevaihto noin 300 milj. euroa
- Ruokakaupan liikevaihtotavoite 500 milj. € ja tulos positiivinen vuonna 2017
  - Keskolla nyt Pietarissa 4 K-ruokaa, tavoitteena 10 kaupan verkosto vuoteen 2015 mennessä
  - Liiketoiminnan käynnistys edennyt odotettua paremmin
- Intersport Venäjän liikevaihtotavoite 50 milj. euroa vuonna 2015
  - Liiketoimintamallin, konseptin ja verkoston muutokset kannattavuuden parantamiseksi



**KESKO**

# Toimialat



# Ruokakauppa

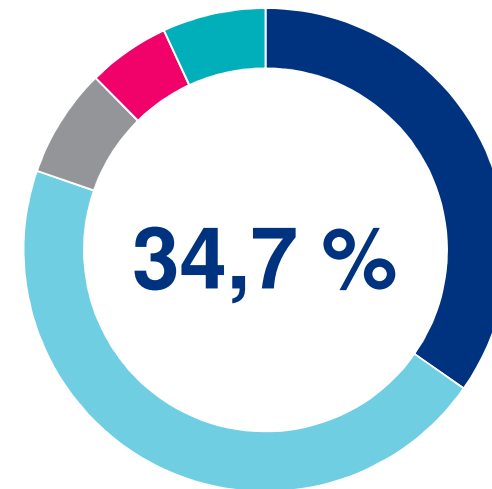


Yhteensä 921 kauppaa

## Q4/2012-Q3/2013

- Liikevaihto 4 371 milj. €, +2,0 %
- Liikevoitto\* 199,8 milj. € (4,6 %), +38,5 milj. €
- Sidotun pääoman tuotto\* 24,2 %

\*Ilman kertaluonteisia eriä



- K-ryhmä 34,7 %
- S-ryhmä 45,6 %
- Suomen Lähikauppa 7,3 %
- Lidl 5,5 %
- Muut 6,9 %

Lähde: Nielsen

# Ylivoimaiset tuoreosastot



**Monipuolisin ruokavalikoima perheille**



**Palveleva tuoretori ruoanlaittajille**



**Tuorein lähikauppa lähellä asuville**

**Kauppiaan  
verkkokauppa,  
citymarket.fi**

**Luotettavasti ruokaostoksille missä ja  
milloin vain**



**Kaikissa K-citymarketeissa palvelee uudistettu, ylivertainen palvelutiski**



**Kaikissa K-supermarketeissa markkinan paras hevin valikoima ja laatu joka päivä**





**K-marketeissa lähimarkkinan paras leipäosasto**

**Uunituoretta leipää aina**

# Pirkka – yksi Suomen superbrändeistä

- Pirkka-merkkituotesarja markkinoille vuonna 1986
- Ylivoimaisesti tunnetuin ja arvostetuin kaupan oma merkki
- Pirkka-sarjassa yli 2 200 tuotetta
  - Noin 100 luomutuotetta ja noin 40 Reilun kaupan tuotetta
- Uusi oma tuotemerkki 2014
- K-kauppojen omien merkkituotteiden osuus myynnistä 18 %
  - Myynnin kehitys 2012: +12 %





## Venäjän ruokakaupan markkinat

- Markkinoiden koko noin 250 mrd €
  - Modernin ketjuliiketoiminnan osuus alle 50 %
- Ruokakaupan liikevaihtotavoite 500 milj. euroa v. 2017
- Ruokakaupan Venäjän liiketoiminta aloitettu Pietarista
- Peruskonsepti on suuri, tavallista parempi ruokakauppa – ”Best in Fresh”, jossa on myös valikoitu päivittäistä ostotarvetta palveleva käyttötavaravalikoima



# Käyttötavarakauppa



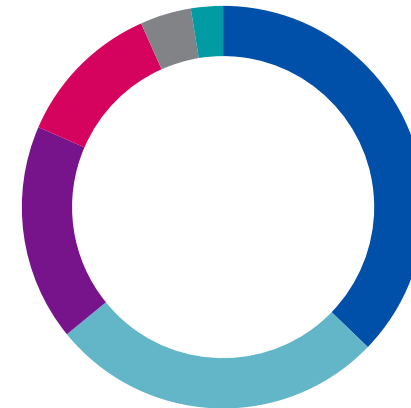
Yhteensä 367 kauppaa

## Q4/2012-Q3/2013

- Liikevaihto 1 505 milj. €, -6,9 %
- Liikevoitto\* 2,4 milj. € (0,2 %), -17,8 milj. €
- Sidotun pääoman tuotto\* 0,5 %

\*ilman kertaluonteisia eriä

Myynnin jakautuminen 2012



- Hypermarketien käyttötavara, 652 milj.€
- Tavaratalot, 471 milj. €
- Urheilu, 304 milj. €
- Huonekalut, 207 milj. €
- Kodin elektroniikka, 72 milj. €
- Kengät, 45 milj. €

# Käyttötavarakaupan strategiset painopisteet

- K-citymarketin käyttötavarakaupan asiakaslähtöinen uudistaminen
- NetAnttilan voimakas kehitys ja Anttilan kannattavuuden parantaminen
  - Laajennetaan valikoimaa ja parannetaan asiakaskokemusta merkittävästi
- Intersport Suomen sekä Askon ja Sotkan vahvan brändin ja markkina-aseman sekä kannattavuuden ylläpitäminen
- Venäjän Intersportin liiketoimintamallin, konseptin ja verkoston muutokset
- Sähköisen kaupan osuuden kasvattaminen kaikissa ketjuissa



# Rautakauppa



www.k-maatalous.fi



Yhteensä 392 kauppa

## Q4/2012-Q3/2013

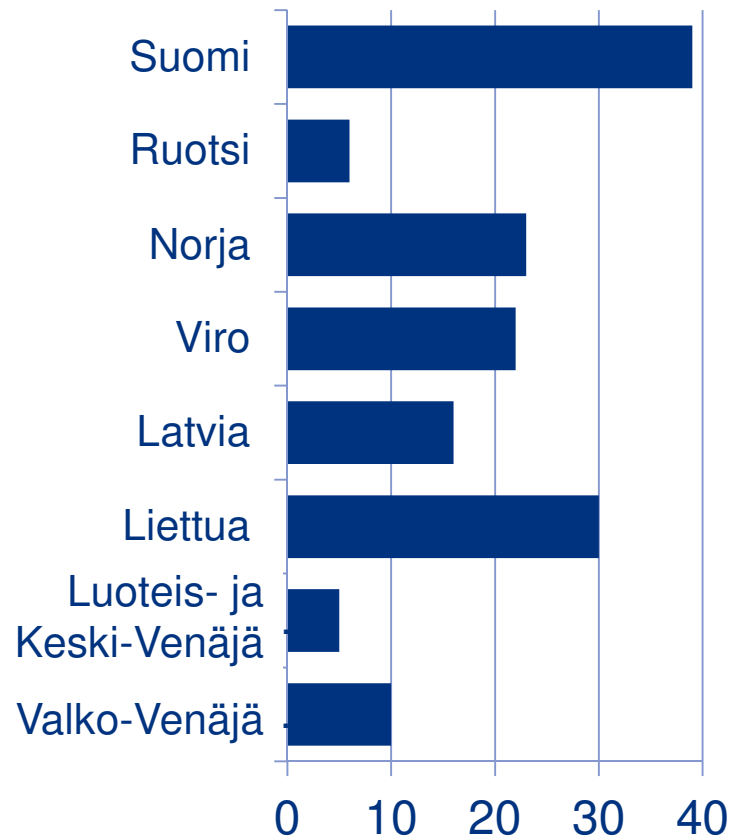
- Liikevaihto 2 669 milj. €, -5,6 %
- Liikevoitto\* 15,9 milj. € (0,6 %), -3,8 milj. €
- Sidotun pääoman tuotto\* 2,1 %

\* Ilman kertaluonteisia eriä

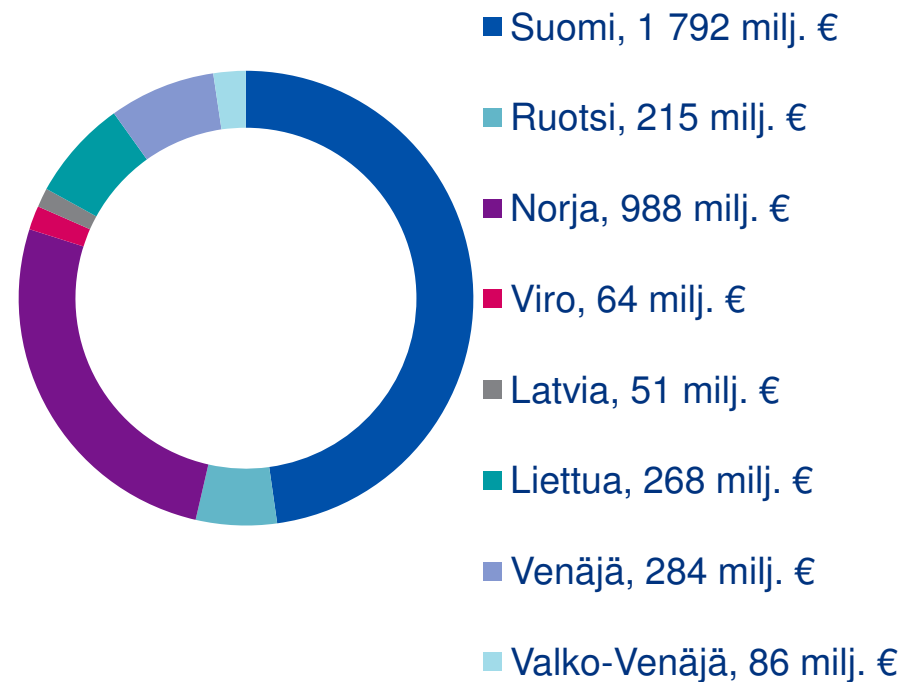


# Rautakaupan markkinaosuudet 2012

Markkinaosuudet



Myynti maittain





# Venäjän rautakauppamarkkina

- Vähittäiskauppaketjujen osuus myynnistä noin 50 %
  - Moderni rautakauppa kasvattaa osuuttaan
- K-rauta on Pietarissa toiseksi suurin toimija
  - Tavoitteena 10 K-rautaa
- Rautakauppatiheys Moskovassa huomattavasti Pietaria alhaisempi
  - Tavoitteena on 15-20 kaupan verkosto



# Auto- ja konekauppa

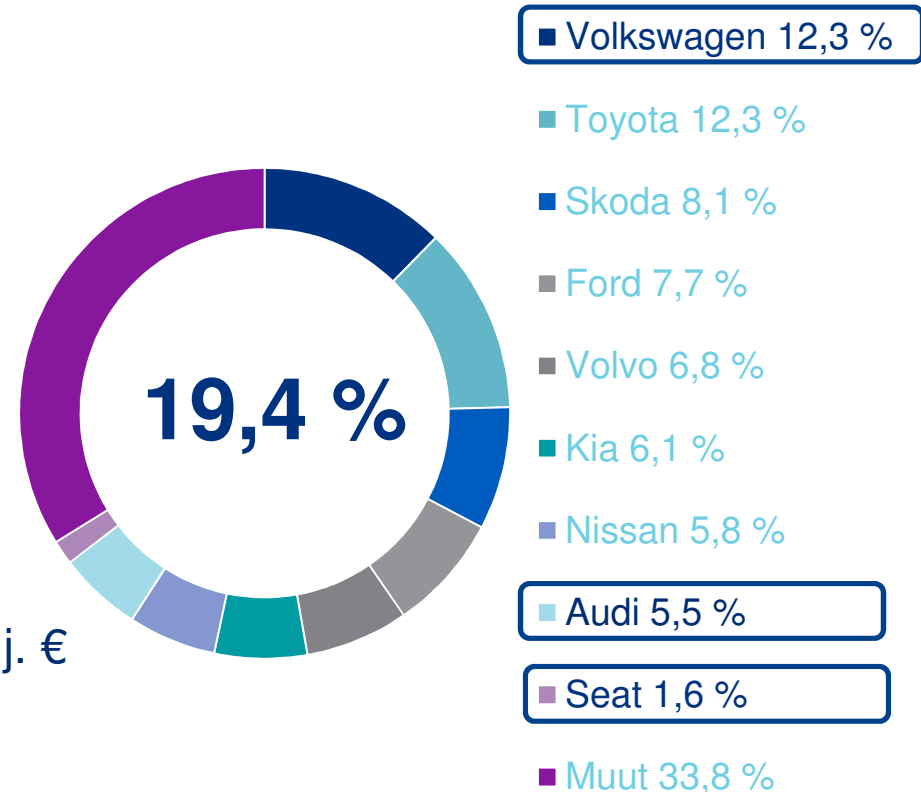


## Q4/2012-Q3/2013

- Liikevaihto 1 038 milj. €, -9,7 %
- Liikevoitto\* 35,3 milj. € (3,4 %), -8,9 milj. €
- Sidotun pääoman tuotto\* 21,6 %

\*ilman kertaluonteisia eriä

Markkinaosuus (henkilöautot),  
ensirekisteröinnit 1-11/2013



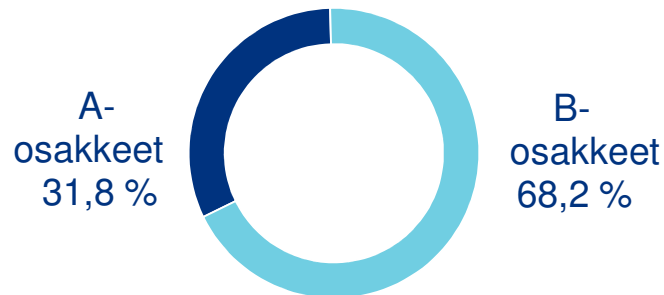
# Kesko sijoituskohteena



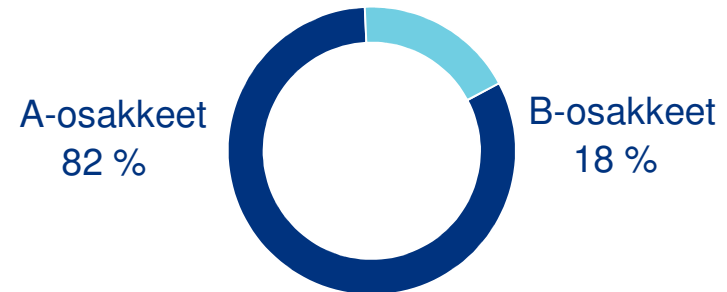
# Perustietoja

- Perustettu 1940
- Helsingin Pörssiin 1960 (Nasdaq OMX Helsinki)
- Työntekijöitä 23 200, joista 52 % Suomessa ja 48 % ulkomailla
- 43 000 osakkeenomistajaa
  - kaikista osakkeista ulkomaalaisomistuksessa 25 %
  - B-osakkeista ulkomaalaisomistuksessa 35 %
- Markkina-arvo 2,5 mrd. €
- Osakesarjat: A ja B – äänivaltasuhde 10:1

Osakkeiden lukumäärä



Osakkeiden äänimäärä

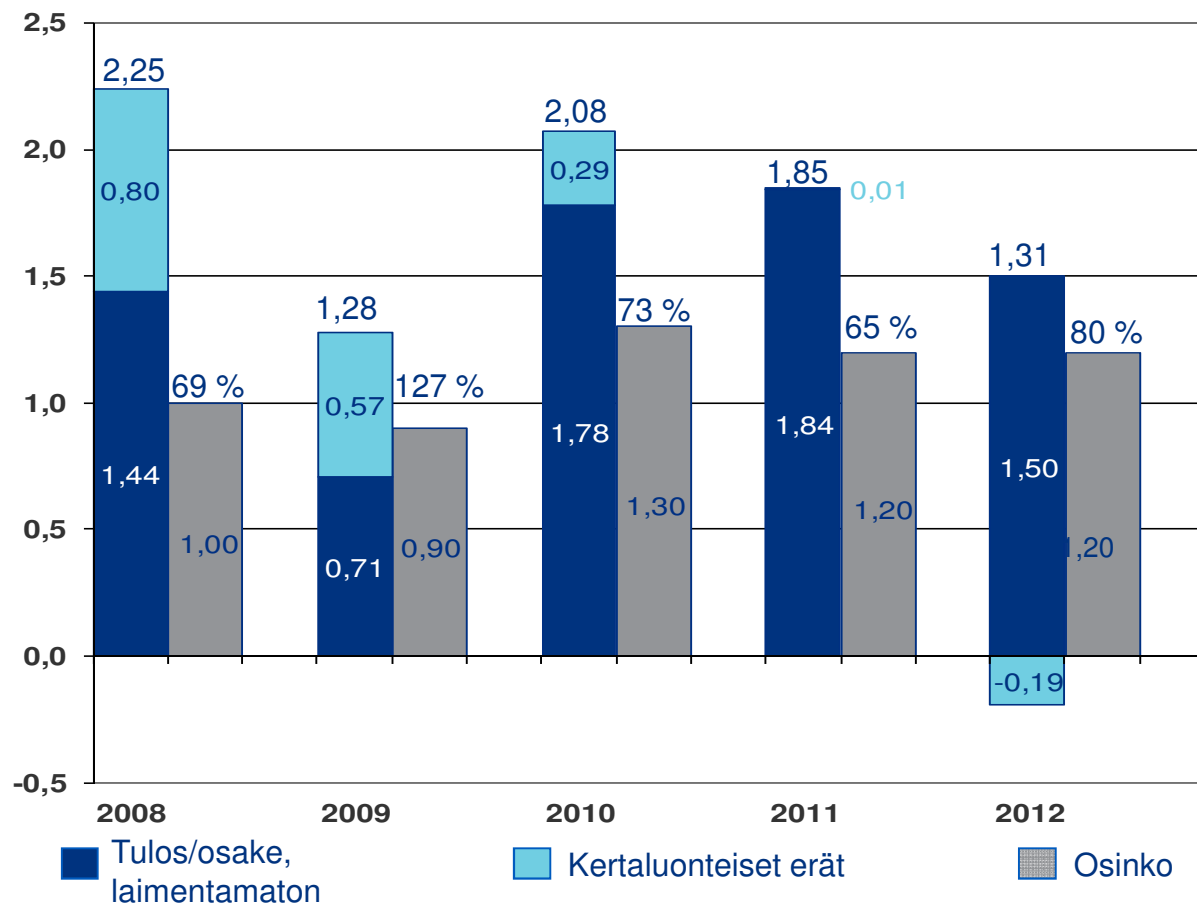


# Vahva rahoitusasema

	Q3/2013	Q3/2012
Likvidit varat	537 M€	356 M€
Korollinen nettovelka	31 M€	284 M€
Omavaraisuusaste	52,9 %	51,3 %
Nettovelkaantumisaste	1,4 %	12,6 %
Investoinnit Q1-Q3	124,9 M€	274,5 M€
Liiketoiminnan rahavirta Q1-Q3	299 M€	206 M€

# Osinkopolitiikka

Kesko Oyj jakaa osinkona vähintään 50 % osakekohtaisesta tuloksesta ilman kertaluonteisia erä yhtiön rahoituksellinen asema ja toimintastrategia kuitenkin huomioon ottaen.



Efektiiivinen osaketuotto

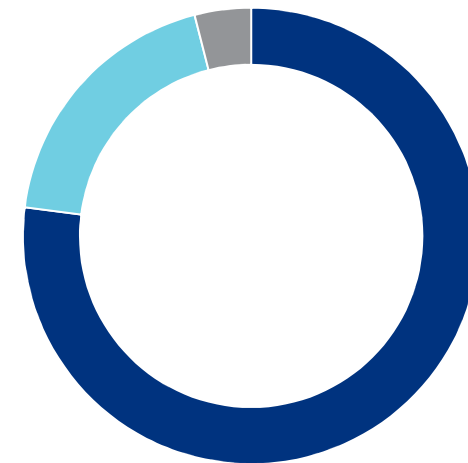
2008	5,6 %
2009	3,9 %
2010	3,7 %
2011	4,6 %
2012	4,8 %

# Kauppapaikat 2012

## Omistuskohteet

Maa	Pinta-ala, m <sup>2</sup>
Suomi	750 000
Muut Pohjoismaat	121 000
Baltia	123 000
Venäjä ja Valko-Venäjä	111 000
<b>Yhteensä</b>	<b>1 105 000</b>
<b>Kirja-arvo</b>	<b>1 409 M€</b>
<b>Vuokrakohteet yhteensä</b>	<b>3 017 000</b>

## Omistuskohteiden jakauma



- Strategiset kohteet 77 %
- Peruskohteet 19 %
- Kehityskohteet 4 %

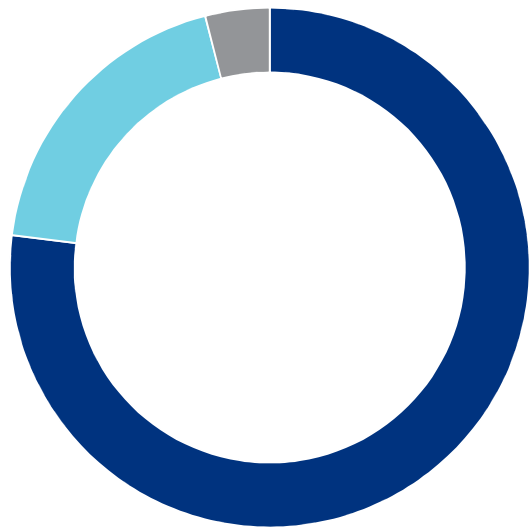
# Kesko selvittää kiinteistösijoitusrahaston perustamista

- Kesko selvittää osan omistamistaan kauppapaikoista myyntiä muodostettavaan rahastoon, jossa Kesko olisi mukana yhtenä merkittävänä sijoittajana. Kesko-konserni jatkaisi toimintaansa kyseisissä kauppapaikoissa niiden rahastoon myynnin yhteydessä solmittavin pitkäaikaisin vuokrasopimuksin.
- Keskon tavoitteena on muodostaa käyvältä arvoltaan enintään noin 750 - 950 milj. euron arvoinen rahastokokonaisuus, joka koostuisi Suomessa, Ruotsissa ja Venäjällä sijaitsevista, pääosin Keskon omistamista kauppapaikoista ja kauppakeskuksista. Rahastoa suunnitellaan tarjottavan myös yksityisille sijoittajille. Myös rahasto-osuuksien listaamista selvitetään.
- Mahdollisen rahaston ennakoitaan toteutuvan vuoden 2014 aikana.
- Kauppapaikkojen myynnistä rahastoon arvioidaan toteutuessaan syntyvän merkittävä kertaluonteinen myyntivoitto, jonka suuruus riippuu rahastoitavasta kokonaisuudesta ja myytäviin kohteisiin sovellettavista tuottovaatimuksista. Nämä täsmentyvät selvityksen myöhemmässä vaiheessa.
- Kiinteistösijoitusrahaston toteutuminen riippuu sijoittajien kiinnostuksen lisäksi siitä, että Keskon on mahdollista saavuttaa järjestelyssä ehdot, jotka ovat sen kannalta liiketaloudellisesti perusteltavissa konsernin taloudellisesti vahva asema huomioon ottaen. Lisäksi kiinteistösijoitusrahastotoiminnan aloittaminen edellyttää Finanssivalvonnan lupaa.



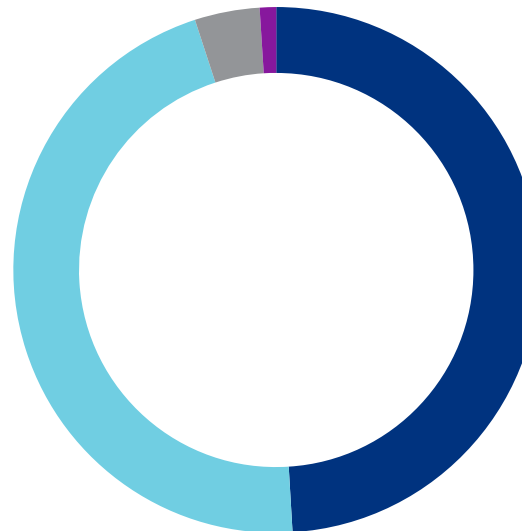
# Kauppapaikkojen uudelleenluokittelu

## Vanha luokittelu



- Strategiset kohteet 77 %
- Peruskohteet 19 %
- Kehityskohteet 4 %

## Uusi luokittelu



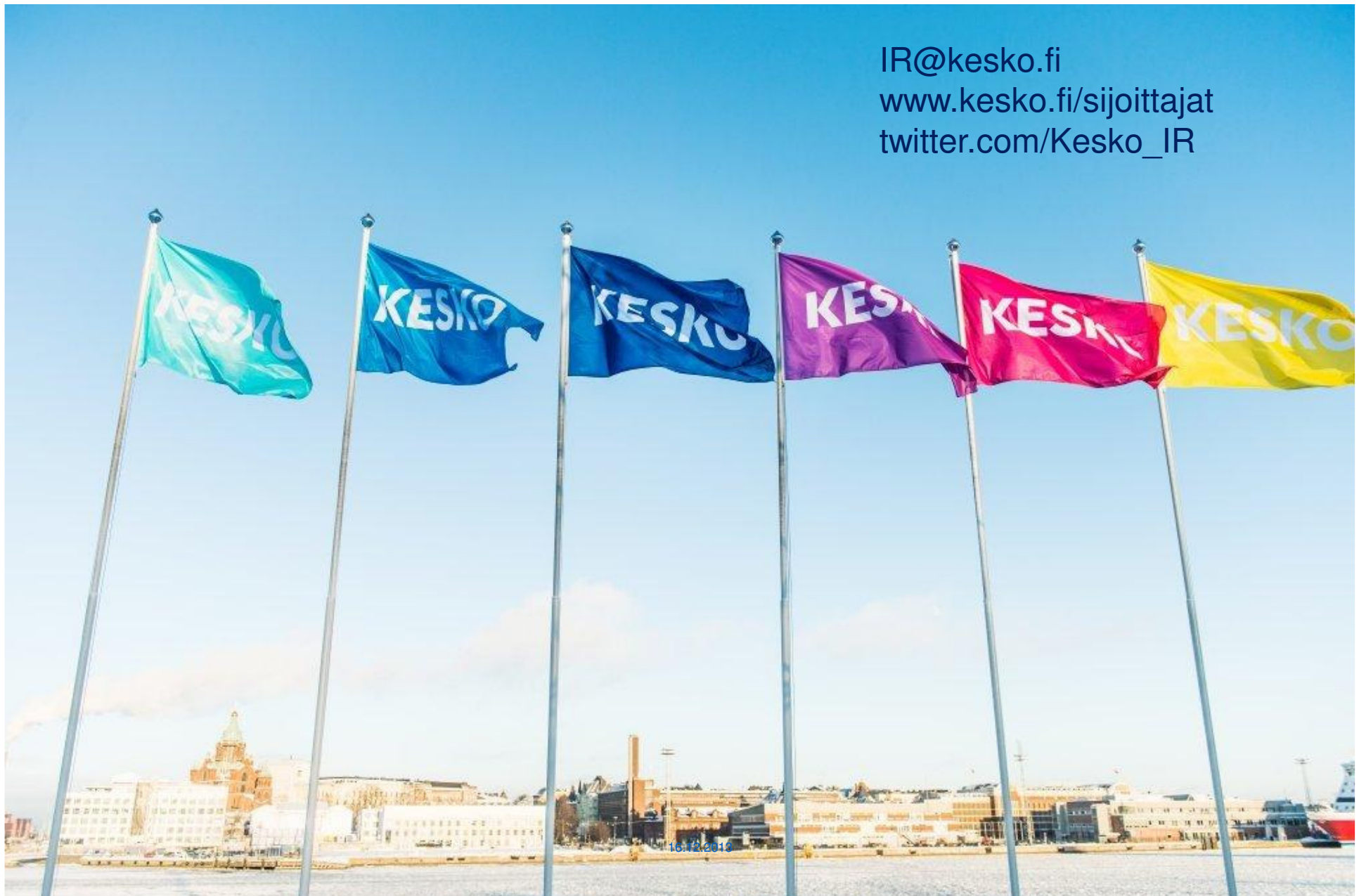
- Strategiset kohteet 49 %
- Peruskohteet 46 %
- Kehityskohteet 4 %
- Realisointikohteet 1 %

Strategisen kohteen keskeisiä kriteerejä

- Vaikutusalueen koko yli 100 000 asukasta
- Myymälän koko yli 2 000 m<sup>2</sup>
- Käyttöikä yli 10 v.
- Kehitysmahdollisuudet

# ***Kiitos!***

IR@kesko.fi  
www.kesko.fi/sijoittajat  
twitter.com/Kesko\_IR



16.12.2013