RENOR

Vuosikertomus 2009

Renor lyhyesti

Renor on luova suomalainen kasvollinen kiinteistösijoitusyhtiö, joka omistaa, kehittää ja vuokraa toimitiloja, joissa asiakkaat menestyvät ja viihtyvät. Renor omistaa useita suuria, entisiä teollisuuskiinteistöjä, joita se kehittää uuteen käyttöön.

Tärkeimmät omistukset

Askonalue, Lahti (www.askonalue.fi)
Finlaysonalue, Forssa (www.finlaysonalue.fi)
Karistonkulma, Hämeenlinna (www.karistonkulma.fi)
PMKTALO, Tampere (www.pmktalo.fi)
Porin Puuvilla, Pori (www.porinpuuvilla.fi)
Tikkurilan Silkki, Vantaa (www.tikkurilansilkki.fi)
WSOYTALO, Porvoo (www.wsoytalo.fi)

Tunnuslukuja

Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo ..... 152 milj. euroa
Tuotto markkina-arvolle ..... 8 %
Vuokrattava pinta-ala ..... n. 370 000 m^2
Käyttämätön rakennusoikeus ..... n. 365 000 m^2
Henkilöstön määrä 38

Sisällys

Toimitusjohtajan katsaus 1
Renorin liiketoiminta 2
Askonalue, Lahti 6
Porin Puuvilla, Pori 8
Finlaysonalue, Forssa 10
WSOYTALO, Porvoo 12
PMKTALO, Tampere 14
Karistonkulma, Hämeenlinna 15
Tikkurilan Silkki, Vantaa 16
Hallitus ja omistajat 18
Henkilöstö ja johto 19
Vuosikooste 2009 20
Historia

Toimitusjohtajan katsaus

Renor saavutti vuoden 2009 taloudelliset tavoitteensa, mihin osaltaan myötävaikuttivat useat pienet kiinteistö-, asunto- ja tonttikaupat. Ennakoidut vuokralaismenetykset vuokraustoiminnassa toteutuivat, mutta taloudellinen laskusuhdanne ei vaikuttanut tulokseen muilta osin.

Vuoden aikana tehdyt taloudelliset panostukset olivat pääsääntöisesti investointeja uusien vuokralaisten tiloihin. Näitä olivat Puuvillassa Satakunnan Kansan toimitilojen toteutus, Askonalueelle siirtyvän Lakesin tilojen sekä Porvoossa nuorisokeskus Zentran rakentaminen WSOYTALOon. Lakesin ja Zentran projektit jatkuvat vuoden 2010 puolella. Muilta osin tehtiin vain välttämättömiä korjausinvestointeja. Askonalueella Lahdessa jatkettiin ympäristön puhdistamis- ja kohennustöitä. Askonalue on siistiytynyt huomattavasti, ja vuokrauskysyntä on positiivisessa kierteessä.

Puuvillassa jatkettiin tulevan kauppakeskuksen liiketilojen markkinointia ja kartoitettiin eri pysäköintivaihtoehtojen kustannuksia. Noin 40 000 neliön kauppakeskus hyödyntää uudisrakennuksen lisäksi vanhoja tehdaskiinteistöjä. Koko hankkeen kustannusarvio on noin 100 milj. euroa. Renor pyrkii käyttämään ympäristöystävällisiä ja taloudellisesti kannattavia, energiaa säästäviä ratkaisuja. Puuvillassa testataan uudentyyppistä sovellusta maasta saatavan lämpö- ja jäähdytysenergian hyödyntämiseksi. Kauppakeskuksen tontilla tehtiin koe-energiapaalutus, jonka avulla arvioidaan järjestelmän lämpö- ja kylmätehoa.

Finlaysonalueella Forssassa on tekstiiliteollisuuden lopetettua toimintansa paljon vapaata tilaa ja sen täyttäminen vaatii erityistä luovuutta. Hoivakoti Pumpulin laajentamisen ja senioriasuntojen rakentamisen taloudellisia edellytyksiä selvitetään. Hoiva-alan kilpailutilanne on muuttunut oleellisesti kuntien taloudellisen tilanteen heikennettyä.

Tikkurilan Silkin asemakaava mahdollistaa erilaiset käyttötarkoitukset, kuten loft-asunnot, toimistot, hotellin tai palvelu- ja senioriasunnot, mutta lopullista päätöstä tilojen käytöstä ei ole vielä tehty.

Porvoon WSOYTALOssa yhteistyö kaupungin kanssa on laajaa: kiinteistöön on muodostunut tavallaan porvoolaisten oma palvelukeskus, missä toimivat nuorten toimintakeskus, musiikkiopisto, perheneuvola, oikeusaputoimisto, vain muutamia mainitakseni.

Kiinteistöalan jälkisyklisyydestä johtuen vuodesta 2010 arvioidaan tulevan taloudellisesti vaikeampi kuin edellinen vuosi, ja tulos tulee olemaan pienempi. Renorin viiden vuoden toiminnan aikana kiinteistöomaisuudesta on myyty se osa, joka suunniteltiin realisoitavaksi. Tästä syystä vuonna 2010 ei syntyne myyntivoittoja, sillä myyntitavoitteet on lähes saavutettu.

Kiitän asiakkaitamme hyvästä yhteistyöstä ja luottamuksesta yritystämme kohtaan. Kiitän osaavaa ja sitoutunutta henkilökuntaamme innostuneesta työpanoksesta. Olen vakuuttunut siitä, että Renorin identiteeteiltään erilaisten kohteiden kehitys jatkuu positiivisena, vaikka talouden elpyminen kiinteistöalalla on hidasta.

Kari Kolu, toimitusjohtaja

Kohteillamme on omat identiteettinsä, ja tavoitteemme vahvistaa niiden erityispiirteitä on onnistunut.

Renorin liiketoiminta

Renor omistaa useita suuria, entisiä teollisuuskiinteistöjä, joita se kehittää uuteen käyttöön. Kiinteistöillä on oma, usein perinteinen identiteetti ja niitä johdetaan paikallista asiantuntemusta hyväksi käyttäen.

Renor on luova suomalainen kasvollinen kiinteistösijoitusyhtiö, joka omistaa, kehittää ja vuokraa toimitiloja, joissa asiakkaat menestyvät ja viihtyvät. Renorin toimintaan kuuluu myös kiinteistöjen ostaminen ja myyminen.

Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo 31.12.2009 oli 152 (152) milj. euroa. Vuokrattava pinta-ala on 370 000 m^2 ja käyttämätöntä rakennusoikeutta on yhteensä 365 000 m^2. Renor omistaa seuraavat merkittävät teollisuus- ja toimitilakiinteistöt: Askonalue (Lahti), Puuvilla (Pori), Finlaysonalue Forssa (Forssa), WSOYTALO (Porvoo), PMKTALO (Tampere), Karistonkulma (Hämeenlinna), Tikkurilan Silkki (Vantaa) sekä toimistotaloja ja teollisuuskiinteistöjä pääkaupunkiseudulla. Renor ei hankkinut uusia kiinteistöjä vuoden 2009 aikana.

Renorin omistamilla kiinteistökokonaisuuksilla on jokaisella oma identiteettinsä, joka perustuu paikalla toimineeseen teollisuuteen. Tekstiiliteollisuuden värjäämöt ja kutomot rakennettiin 1800-luvun lopulla englantilaisen mallin mukaan paloturvallisesta tiilistä ja kahteen kolmeen kerrokseen. Suuret ikkunat takasivat valon saannin tehdassaleihin. Teollisen toiminnan loputtua tehdasalueet Porissa, Lahdessa ja Forssan Finlaysonalueella seisoivat tyhjinä, kunnes kiinteistöjen saneeraus ja uusien toimijoiden etsiminen alkoi 1990-luvulla. Renorin tavoitteena on muuttaa lepotilassa olleet teollisuuskohteet eläviksi ja taloudellisesti kannattaviksi yhteisöiksi. Kohteet sijaitsevat kaupunkialueella ja liikenteellisesti hyvillä paikoilla.

Kiinteistökehitys

Askonalue

Askonalueen kehittäminen jatkui yhteistyössä Lahden kaupungin kanssa. Kaupunki panostaa rautatieaseman alueeseen ja on käynnistänyt matkakeskuksen suunnittelun aseman yhteyteen sekä tehnyt päätöksen uuden paloaseman rakentamisesta Mannerheiminkadun varrelle vuosina 2011–2012. Renor on kääntynyt kaupungin puoleen, jotta Askonalueelle palautettaisiin sisäisen liikenteen bussivuorot helpottamaan alueella työskentelevien työmatkayhteyksiä.

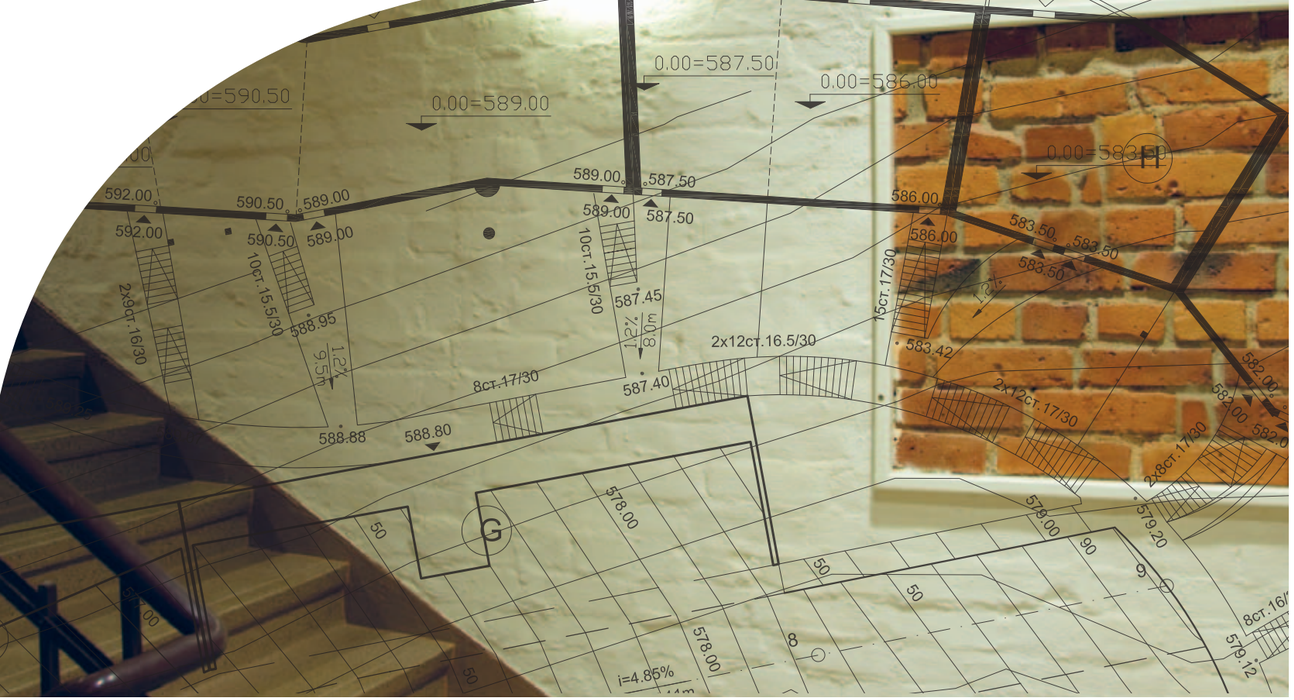
Renor alkaa suunnitella rautatieaseman alikulusta alkavaa, katettua ja valaistua jalkakäytävää, joka päättyy Asko 2 -rakennukseen. Näin siirtyminen asemalta Askonalueelle on entistä joustavampaa. Alueen siistiminen jatkuu. Valimonpihalta purettiin kompressorihuone ja sen alla oleva maamassa vaihdettiin. Tilalle rakennettiin pysäköintialue. Asko 2 -rakennuksen sisäpihalle valmistuu maaliskuun alussa 2010 uusi sisäänkäynti tavaroiden vastaanottotilan ja jätehuoneen paikalle.

Porin Puuvilla

Satakunnan Kansan muutto Puuvillaan heinäkuussa kertoi Puuvillan lopullisesta hyväksymisestä osaksi Porin keskustaa. Porin sillan henkinen pituus lyheni jälleen aimo harppauksen. Vuoden aikana kiinteistökehittämisen päähuomio keskittyi Puuvillan kauppakeskukseen. Puuvillasta on tavoitteena luoda toimisto-, koulutus-, kulttuuri- ja liiketilojen kokonaisuuden lisäksi vahva julkisten palveluiden keskustakortteli. Alueella sijaitsevien terveysaseman ja työterveyshuollon rinnalle on mahdollisuus tarjota tiloja mm. kirjastoa ja muita kunnan ja valtion palveluita varten. Näin porilaiset voivat Puuvillassa hoitaa kaikki asiansa nopeasti ja joustavasti saman katon alla. Renor tutkii ja testaa parhaillaan ympäristöystävällisiä energiaratkaisuja, joita tulevan kauppakeskuksen lämmityksessä ja jäähdytyksessä voidaan hyödyntää.

Finlaysonalue Forssa

Forssassa toiminta keskittyi niiden haasteiden hallintaan, jotka tekstiiliteollisuuden tuotannon päättyminen ja siitä seurannut vuokratulojen merkittävä väheneminen aiheuttivat. Finlayson Oy:lle logistiikkakäyttöön vuokratut tilat osoittavat Forssan ja Finlaysonalueen sopivan laajaankin logistiikkakäyttöön. Suurelta osin tyhjillään oleviin teollisuushalleihin suunniteltiin vuoden mittaan useita käyttötarkoituksia. Tehdashalleihin lähiaikoina sijoittuva toiminta on luonteeltaan lyhytkestoista ja vaatii vain pieniä investointeja, mikä mahdollistaa edullisen vuokratason. Vanhaan Kutomoon toteutettava fysioterapiakeskuksen laajennus osoittaa, että kannattava liiketoiminta Forssassa edellyttää yrittäjältä rohkeutta, pitkäjänteisyyttä ja kykyä vastata ja myös herättää kysyntää palveluilleen.



Tikkurilan Silkki

Tikkurilan Silkin kehitys on yhä maltillista mm. asuntomarkkinatilanteen ja säilytettävän rakennuskannan vaatimien isojen investointien johdosta. Muutos edellyttää isoa käyttäjää tai markkinoiden selvää piristymistä. Silkki tarjoaa yksilöllisiä ratkaisuja etsivälle ainutkertaisen mahdollisuuden, mutta riittävän suuren samantyyppisen asiakasryhmän löytäminen on haasteellista. Rakennesuunnittelijat ovat tutkineet mahdollisuutta ottaa osan kaksikerroksisia rakennuksia toimistotyyppiseen käyttöön ilman perustusten uudelleenrakentamista. Kannattava käyttötarkoitus mahdollistaisi merkittävämmät investoinnit muuhun osaan Silkistä. Silkkiä vuokrattiin lähinnä työhuone- ja varastokäyttöön.

WSOYTALO

Nuorison toimintakeskus Zentra sai erinomaisen paikan Porvoon WSOYTALOsta kaupungin nuorisotoimen ja Renorin yhteistoiminnan ansiosta. Pohjakerroksen persoonallisiin tiloihin valmistuu maaliskuussa 2010 monikäyttöinen ja tehokas ympäristö mitä erilaisimmille nuorisotoiminnoille. Hyvä ja pitkäaikainen yhteistyö kaupungin kanssa oli tämänkin askeleen edellytys. Porvoossa haasteena on pysäköinti. Keskustan pysäköinti laajassa mitassa ratkennee lopullisesti vasta maanalaisen pysäköintilaitoksen toteutuksen yhteydessä.

Vanhan teollisuusympäristön maaperä puhdistetaan

Pitkäaikainen yhteistyö Uponor Oyj:n kanssa on tuottanut hyviä tuloksia Renorin eri kohteiden haitallisten ympäristövaikutusten minimoinnissa. Kohteet ovat pääsääntöisesti olleet Uponor Oyj:n Renorille myymiä vanhoja teollisuuskiinteistöjä, joiden maaperä on menneiden vuosikymmenten aikana altistunut teollisuuden aiheuttamalle eriasteiselle pilaantumiselle. Yhteistyön tavoitteena on ollut ennakoida tulevaisuuden tarpeet alueiden kunnostamisessa ympäristöajattelun hengen mukaisesti eikä ainoastaan noudattaa viranomaisten vähimmäismääräyksiä. Viisivuotinen yhteistyö on sujunut erinomaisesti, ja tulokset tehdaspaikkakunnilla puhuvat puolestaan. Suunnitelmallisesti ja ympäristövaikutukset huomioiden toteutetut kunnostamisprojektit mahdollistavat tehdasalueiden monipuolisen käytön turvallisesti ja ihmisten hyvinvointia lisäten.

Entisten teollisuuslaitosten ympäristö ja maaperä olivat vuosikymmenien aikana altistuneet lähinnä teollisuuden prosesseista ja raskaasta kuljetusliikenteestä. Vuonna 2004 solmitun sopimuksen mukaisesti Uponor vastaa Renorille myymiensä kohteiden maaperän kunnostuskustannuksista. Vuoden 2009 loppuun mennessä eri alueiden kunnostamiseen on investoitu noin 8 milj. euroa. Koko hankkeen kustannusarvio on noin 12 milj. euroa. Pääasiassa maa-alueiden kunnostamisessa on kyse massanvaihdosta mm. öljyn tai raskasmetallien pilaamilla alueilla. Renor tutkituttaa alueet ja toimii yhteistyössä Uponorin ja alan konsultin kanssa. Ympäristöhaittojen laajuus ja luonne vaihtelevat. Metalliteollisuuden alueet ovat yleensä vaativampia kunnostettavia kuin tekstiiliteollisuuden vastaavat. Uponorilta ostettujen kohteiden osalta hanke lähestyy jo loppuaan. Askonalue Lahdessa, jossa sijaitsivat Asko-Upon huonekalu- ja kodinkonetehtaat ja Valimo, on laajin kunnostettu alue. Tikkurilan Silkin alueen kunnostaminen tulee ajankohtaiseksi, kun alueen käyttötarkoituksesta on päätetty.

Maaperän pilaantuneisuudesta riippuen maamassat toimitetaan edelleen käsittelemistä varten viranomaisten hyväksymiin vastaanottopaikkoihin. Kuljetusten ympäristövaikutukset pyritään minimoimaan kuljettamalla pilaantunut maa-aines mahdollisimman lähelle. Riihimäellä sijaitsevaan Ekokemiin kuljetetaan sellaista materiaalia, jonka pilaantuneisuus poistetaan polttokäsittelyllä. Polton jälkeen maamassoja voidaan hyödyntää esimerkiksi ympäristörakentamisessa alueiden maisemointiin.

Viimeisin mittava puhdistustyö liittyy Porin Puuvillaan tulevaan kauppakeskushankkeeseen. Alueelta purettujen talojen kellareita oli täytetty mm. rakennusjätteillä ja muulla roskalla. Pilaantuneet maamassat on poistettu lähes kahden hehtaarin alueelta, joka on valmis rakennettavaksi uuteen käyttöön.

Renorin kiinteistöomaisuus

Renor omistaa kiinteistöjä Forssassa, Hämeenlinnassa, Lahdessa, Porissa, Porvoossa, pääkaupunkiseudulla ja Tampereella. Lisäksi Renor omistaa yksittäisiä liike-, asunto- ja tonttikohteita, jotka ovat myytävissä.

Renorin kiinteistöomaisuuden vuokrattava pinta-ala on yhteensä noin 370 000 m² ja vuokrausaste 65 %. Tilat ovat toimistoja, liike-, teollisuus- ja varastotiloja. Kiinteistökannan markkina-arvo vuoden 2009 lopussa oli noin 152 milj. euroa. Kiinteistöt antavat noin 8 %:n tuoton markkina-arvolle.

Renor solmii määräaikaisia ja toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia. Sopimusvuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin, ja vuokria tarkistetaan indeksin muutoksen perusteella kerran vuodessa.

Yhteenveto kiinteistöistä

Kiinteistöt	Sijainti	Vuokrattava ala, m²	Vuokrausaste pinta-alasta, %	Vuokrasopimusten lkm	Käyttämätön rakennusoikeus, m²
Askonalue	Lahti	126 573	70	212	250 000
Finlaysonalue	Forssa	84 815	31	86	4 700
Porin Puuvilla	Pori	62 820	66	120	85 500
WSOYTALO	Porvoo	25 500	82	107	
PMKTALO	Tampere	17 675	99	115	
Ansatie	Vantaa	11 848	100	1	4 300
Perstorp	Heinola	11 348	72	3	16 400
Tikkurilan Silkki	Vantaa	11 149	74	100	4 000
Porin Askokylä	Pori	6 551	87	11	660
Karistonkulma	Hämeenlinna	4 715	100	1	
Höyläämötie 3	Helsinki	2 988	82	11	
Hämeentie 29	Helsinki	2 212	99	17	
Yhteensä		368 194	65	784	365 000

Askonalue Lahti

Toimisto-, tuotanto- ja varastotilaa 127 000 m²
Vuokrausaste 70 %
Käyttämätön rakennusoikeus 250 000 m²
Asiakkaita 174 kpl

Muotoilun ja Median palvelukeskuksessa (DF) nuoret muotoilijat toimivat vanhempien muotoilijoiden kanssa saaden toimeksiantoja teollisuudelta ja yrityksiltä. Tällä hetkellä DF:ssä työskentelee yhdeksän nuorta suunnittelijaa. DF:n toimitusjohtaja Olli Pilpola toteaa, että sijainti vanhassa kalustetehtaassa Askon alueella on parhain mahdollinen. Vanha perinne on taustalla ja seinätkin puhuvat suomalaisen teollisen muotoilun puolesta. Tulevaisuuden näkymät ovat Lahdessa muotoilun kannalta valoisat. Lahdessa sijaitseva Muotoiluinstituutti on kansainvälisesti tunnettu muotoilun ja viestinnän alan oppilaitos. Yhteistoiminnasta Aalto-yliopiston kanssa odotetaan paljon, sillä Lahden alue saa sieltä kaksi uutta teollisen muotoilun professoria. Lahteen on syntymässä vahva muotoilun kulttuuri.

Askonalueen uuteen tulemiseen on vaikuttanut positiivisesti rautatieaseman läheisyys ja nopea oikoratayhteys pääkaupunkiseudulta. Matka Helsingistä Lahteen ja Askonalueelle taittuu noin 45 minuutissa.

Renorin suurimmassa kohteessa Askonalueella Lahdessa vuokrattavaa toimitilaa on yhteensä noin 127 000 m². Alue kiinnostaa toimijoita yhä enemmän, ja asiakasmäärä on nousussa. Kiinteistökokonaisuus sisältää Askon ja Upon entiset teollisuuslaitokset, joiden teollinen toiminta lakkasi lopullisesti 1990-luvulla.

Askonalueen tilojen kiinnostus on kasvanut, vaikka vuokrauksen päätöksentekoaika on jonkin verran pidentynyt, ja asiakkaat etsivät taloudellisempia ratkaisuja. Alueella työskentelee ja asioi päivittäin noin 1000 ihmistä. Kohteen vahvuuksia ovat sijainti ja suuren kiinteistömassan mahdollisuudet tarjota tarpeita vastaavia tiloja. Renor kehittää alueen palveluja, ja hyvinvointipalvelujen osuus on kasvussa.

Askonalueen kohennus jatkuu

Aluetta kehitetään hyvässä yhteistyössä Lahden kaupungin kanssa. Asko 2:n edessä oleva 400 auton pysäköintialue on kovassa käytössä. Valimolla on pysäköintipaikat 220 autolle. Vuonna 2009 rakennettiin lisää lämmityspistorasialla varustettuja pysäköintipaikkoja 60 kpl. Toimivat joukkoliikenneyhteydet ovat toivomuslistalla, sillä alueelle ei tällä hetkellä ole julkista liikennettä. Renor on jatkuvasti kohentanut ympäristöä ja etsii uusia innovatiivisia ja ympäristöystävällisiä ratkaisuja jäähdytykseen, lämmitykseen ja CO_2-päästöjen vähentämiseen. Syksyllä 2009 purettiin Valimon etelän puolelta vanha ns. kompressorihuone ja lämpökeskusrakennus ja öljyä sisältävät maamassat poistettiin. Asko 2:n sisäpihalle rakennetaan uusi porrashuoneiden sisäänkäynti aulatiloineen.

Uusia tiloja ja asiakkaita

Huomattava uusi asiakas on Lakes Oy eli Lahden Alueen Kehittämisyhtiö, joka siirtää maaliskuussa 2010 toimintansa Asko 2:een noin 700 m²:n tiloihin. Henkilökuntaa Lakesissa on 25. Uusyrityskeskus siirtyy samaan yhteyteen ja tarjoaa perustettaville yritykselle rahoitusym palveluita. Hyvinvointipalveluyritys Xtravaganza aloitti toimintansa Asko 2:ssa lähes 300 neliön tiloissa. IBS Iteronille ja Kiinteistöhallinta SKH:lle rakennettiin yhteensä 550 neliötä korkealuokkaista toimistotilaa Asko 2:een. Joulukuussa 2009 käynnistyi elintarvikealan yritys Dinoto Oy:n 530 m² tuotantotilojen rakentaminen Asko 2:een. Tilat valmistuvat maaliskuussa 2010.

Koruihin ja esineisiin erikoistunut La Hest muutti Valimoon kesällä. Empower Oy keskitti toimistohenkilökuntansa työpisteet Askonalueelle Valimon toimistosiipeen.

Logistiikkayritykset ovat kiinnostuneet Valimosta, jossa on lisäksi riittävät ulkoalueet rekkoja varten.

Renor mukana Suomen Muotoilusäätiössä

Marraskuussa 2009 perustettu Suomen Muotoilusäätiö, Design Foundation Finland on muotoilun ja innovaatioiden keskittymä, jossa perustajina ovat Lahden kaupungin ja Lahden Teollisuusseuran lisäksi 14 yritystä, mm. Metso, Rautaruukki, L-Fashion Group, Isku ja Renor. Säätiö ylläpitää Muotoilun ja Median palvelukeskusta, josta pienet ja keskisuuret yritykset voivat saada teollisten muotoilijoiden osaamista. Askon alueelle toivotaan syntyvän muotoilu- ja viestintäkeskittymän, joka toimii alueellisena osaamiskeskuksena. Toiminta käsittää innovaatioiden tuotteistamista teollisen muotoilun ja viestinnän avulla. Projektia rahoittavat EU, Suomen valtio ja Päijät-Hämeen liitto.

Porin Puuvilla

Toimisto-, tuotanto- ja varastotilaa 63 000 m²
Vuokrausaste 66 %
Käyttämätön rakennusoikeus 85 500 m²
Asiakkaita 85 kpl

Prizzpoint tarjoaa monenlaisia palveluita

Porin yliopistokeskuksen palvelukeskus Prizztech Oy on yliopistokeskuksen toimintayksikkö, joka toimii keskuksen vuokranantajana sekä tukipalveluorganisaationa ja palvelee tilojen käyttäjiä moninaisissa asioissa kuten hankinnoissa, kilpailuttamisessa ja viestinnässä.

Prizztechin omistama Prizzpoint Oy vastaa laajasta palvelutoiminnasta. Prizzpointin toimitusjohtaja Kari Kukkonen toteaa, että keskus hoitaa hankintojen kilpailuttamisen sekä vastaa yliopistokeskuksen viestinnän koordinoinnista. Renor tarjoaa kiinteistön omistajana peruspalvelut, ja Prizzpoint täydentää ja syventää palvelupalettia. Palvelukeskus julkaisee lisäksi sisäistä verkkolehteä, keskuksen www-sivuja ja tuottaa toimintakertomukset, yleisesitteitä sekä opiskelijamarkkinointiin liittyviä mainoksia.

Puuvilla muodostaa elävän ja nuorekkaan toimintaympäristön, josta myös liike-elämän edustajat ovat löytäneet toimitilat. Kohteen monipuolisuus takaa taloudelliset edellytykset ja hyvät palvelut jatkuvalle kehitykselle.

Porin Puuvillalle vuosi 2009 oli suunnittelun ja visioiden vuosi. Yli 40 000 m²:n suuruisen kaupan, kulttuurin ja viihteen keskuksen Puuvillan suunnittelu edistyy ja hankkeen yhteistoimintakumppanien kartoitus jatkuu. Mikäli rakentaminen aloitetaan vuonna 2010, keskus valmistuu vuonna 2012. Sanomalehti Satakunnan Kansan muutto Puuvillaan merkitsi huomattavaa henkistä aluevaltausta, kun alueen päämedia siirtyi Kokemäenjoen toiselle rannalla. Puuvillassa on edustettuna liike-elämän lisäksi eri alojen asiantuntemus: asiakkaina ovat Porin Yliopistokeskus ja sen viisi yliopistoa, Satakuntaliitto ja neljäs valtiomahti, jota Satakunnan Kansa edustaa.

Talouden lama hidasti uusien asiakkaiden hakeutumista Puuvillaan jonkin verran. Pienehköjen toimistotilojen tarve on jatkuva, mutta Puuvillassa noin 500 m²:n ja sitä suurempi toimistokoko on rakennusten runkosyvyydestä johtuen parhaiten toteutettavissa.

Puuvillassa on noin 63 000 m² vuokrattavaa pinta-alaa ja 85 asiakasta. Alueella toimii maakuntakeskus, insinööritoimistoja, erilaisia ammattilaisia, kuten pelti- ja puuseppä, huonekaluteollisuutta, kauneus- ja terveyspalveluita, kiinteistöhuolto, kirjanpitoyrityksiä, konsulttiyrityksiä, IT-alan yrityksiä ja tanssikoulu. Toimitilojen koot vaihtelevat muutamasta neliöstä usean tuhannen neliön tiloihin. Kun Puuvillan kaupallinen osa on valmis, alueella on noin 100 000 m² vuokrattavaa tilaa.

Puuvillasta on muodostunut kulttuuriperintökohde

Porin Puuvilla on Suomen tärkeimpiä kulttuuriperintökohteita. Filosofian tohtori Anna Sivula Porin Yliopistokeskuksesta kartoittaa Suomen Akatemian rahoittamana Porin Puuvillan elämäkertaa ja Porin Puuvillan muuttumista entisestä teollisuusympäristöstä nykyiseksi monipuoliseksi liike-elämän, tieteen, hallinnon ja kulttuurin keskittymäksi. Sivulan mukaan kohdetta aletaan arvostaa vasta silloin, kun se on tunnistettu historiallisesti. Kulttuuriperintöprosessissa on mukana paljon toimijoita: keskushallinto, aluehallinto, kuntalaiset, kansalaisjärjestöt, museoalan toimijat ja rakennuksien käyttäjät ja omistaja. Sivulan tutkimuksesta ilmenee, että teollisuuskaupunki-identiteetin muuttuminen jälkiteollisen kaupungin identiteetiksi on hidasta. Onhan kyseessä ajattelutavan muutos, joka liittyy koko kaupunkikuvaan. Osittain voidaan puhua surutyöstä, sillä aikoinaan Porin Puuvilla oli kiinteä osa tuhansien porilaisten päivittäistä elämää. Se oli kaupungin ehdottomasti suurin, erityisesti naisten, työnantaja, joka lähes 100 vuoden ajan antoi toimeentulon kaupunkilaisille. Kulttuuriperintöprosessissa historiallinen tieto muuttuu arvoksi kahdella tavalla: ihmiset löytävät kirjoitetun historian avulla avaimen kaupunkinsa, kulttuurinsa ja ympäristönsä menneisyyteen, ja toisaalta historiallisten rakennusten arvo nousee konkreettisesti. Tutkimus käynnistyi syyskuun alussa 2009 ja päättyy elokuun lopussa vuonna 2010. Tuloksia voidaan hyödyntää esimerkiksi kiinteistöjen käyttäjälähtöisissä kehityshankkeissa. Renor ja Turun Yliopisto ovat hankkeen yhteistyökumppaneita.

Kansallinen kaupunkipuisto Kokemäenjoen suistossa

Porin kansallinen kaupunkipuisto perustettiin vuonna 2002. Se on noin 10 neliökilometrin laajuinen alue Kokemäenjoen suistossa. Puuvilla on tärkeä osa sitä ja yhtenä kaupunkikeskustan alueen päätavoitteena onkin Etelä- ja Pohjoisrannan arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön kehittäminen kokonaisuutena ja sen maisemallisen arvon korostaminen. Pohjoisrannan vanha, monipuolinen ja monumentaalinen teollisuusmiljöö ja Etelärannan yhtenäinen kivikaupunkikokonaisuus Kivi-Pori muodostavat Kokemäenjoen rantaan kansallisesti ainutlaatuisen kaupunkimaiseman.

Finlaysonalue Forssa

Toimisto-, tuotanto- ja varastotilaa 85 000 m²
Vuokrausaste 31 %
Käyttämätön rakennusoikeus 4 700 m²
Asiakkaita 51 kpl

Finlaysonalueen Vanha Kutomo soveltuu hyvin erilaisille hyvinvointitoimialan toiminnoille.

Finlaysonalue Forssassa on yksi parhaiten säilyneistä tehdasmiljöistä Suomessa. Alueen pinta-ala on lähes 18 hehtaaria ja vuokrattavaa toimitilaa on noin 85 000 m². Asiakkaita on yhteensä 51. Renor on kunnostanut avarista tehdassaleista räätälöityjä, omaleimaisia toimitiloja vuodesta 2000. Vanhaan Kutomoon on syntynyt terveys- ja hyvinvointipalvelujen keskittymä. Siellä toimivat hoivakoti, lääkärikeskus, hammashoitola, työterveysasema, fysioterapia- ja liikuntakeskus. Vanhaan Kutomoon on myös suunnitteilla hoivakodin laajennus ja senioriasuntoja. Luonnonkaunis sijainti Loimijoen rannalla ja runsaat palvelut tarjoavat erinomaiset puitteet toiminnoille. Alue sopii hyvin myös logistisille yrityksille, sillä piha-alueet ovat tarpeeksi laajat rekkaliikenteelle. Forssassa hyväksyttiin Makasiininrannan kaavamuutos, joka mahdollistaa vuonna 1962 rakennetun puuvillamakasiinin purkamisen.

Forssan keskustaan Finlaysonalueen viereen valmistuu vuonna 2010 kauppakeskus Prisma, joka tarjoaa paikalla olevien Citymarketin ja Tarjoustalon kanssa monipuolisia palveluja ja ostosmahdollisuuksia. Tästä toivotaan piristysruiskettа alueelle. Tekstiilituotannon päätyttyä vuoden 2009 aikana alueella on vapautunut runsaasti tuotantohalli-, toimisto- ja varastotilaa.

Hoivakoti Pumpuli tarjoaa tehostettua palveluasumista

Monipuolisia hoivapalveluja ja tehostettua palveluasumista tarjoava Hoivakoti Pumpuli Oy on toiminut yli vuoden Vanhassa Kutomossa. Hoivakoti on saanut toimintakonseptistaan runsaasti positiivista palautetta, ja monet hoiva-alan yritykset ja julkisen sektorin toimijat ovat käyneet tutustumassa Pumpuliin. Hoivakodissa on 16 tehostetun palveluasumisen paikkaa ja asukkaina on sekä itse maksavia että kuntien ostopalveluasiakkaita. Tavoitteena on panostaa markkinointiin ja erityisesti kuntien ostopalveluasiakkaiden osuutta pyritään lisäämään.

Vuoden 2009 aikana Pumpuli hyväksyttiin Valtiokonttorin sotainvalidien laitoshoidon palveluntuottajaksi. Lisäksi Pumpuli on Forssan seudun kuntien palveluntuottaja ja Helsingin kaupungin palvelusetelituottaja.

WSOYTALO Porvoo

Toimisto-, liike- ja varastotilaa 25 500 m²
Vuokrausaste 82 %
Käyttämätön rakennusoikeus 1 700 m²
Asiakkaita 111 kpl

WSOYTALO tarjoaa moni-ilmeisyydessään ja keskeisen sijaintinsa ansiosta erinomaiset mahdollisuudet erilaisille toiminnoille.

WSOYTALOn sijainti Porvoon ydinkeskustassa on erittäin keskeinen, ja se on osaltaan vaikuttanut siihen, että lukuisat julkisen sektorin palvelut ja toimijat ovat löytäneet toimitilat tästä historiallisesti rakennuksesta. Voidaan sanoa, että WSOYTALOon on muodostunut kattava erilaisten palveluiden keskittymä, paikkaan, joka on porvoolaisille tuttu ja jonne pääsy on helppoa. Vuokrattavia neliöitä kiinteistössä on yhteensä 25 500 ja asiakkaita 111. Porvoon kaupungin ja julkisen sektorin osuus vuokrattavasta alasta on noin puolet.

Nuorten toimintakeskus Zentra muuttaa noin 1 000 neliön tiloihin Porvoon WSOYTALOon vuoden 2010 alkupuolella. Katutasossa ja kaupungin keskustassa sijaitsevat tilat sopivat erinomaisesti nuorisotyön toteuttamiseen. Nuoret ovat saaneet osallistua toimintakeskuksen sisustuksen ja toimintojen suunnitteluun. Luova toiminta, musiikki ja erilaiset kurssit saavat toimivat puitteet WSOYTALOssa. Zentra saa oman teatteritilan, kahvilan ja tytöille ja pojille omat hiljentymishuoneet.

Moni-ilmeinen asiakaskunta

Kiinteistössä toimivat Porvoon perheneuvola, nuorten do it -puu- ja metallityöpajat, Työvoiman palvelukeskus, Porvoon seudun musiikkiopisto, Porvoon sairaalan psykiatrinen poliklinikka, Oikeusaputoimisto, Terveyden huolto-oppilaitos, Laurea-ammattikorkeakoulu sekä Jäntin taidekokoelma. Ruotsinkielisten kehitysvammaisten kuntoutusorganisaatio Kårkulla, Puolustusvoimien Itä-Uudenmaan asevelvollisten palvelupiste sekä Porvoon Työterveys ovat samoin saaneet toimitilat WSOYTALOsta. WSOY:n kirja-arkisto, asiakaspalvelu ja kustantamon oma kirjakauppa sijaitsevat edelleen rakennuksessa. Elokuvateatterit ja ravintolat sekä erilaiset palvelualan yritykset lisäävät kiinteistön moni-ilmeisyyttä.

Vuonna 2009 vaihtuvuus oli suurta varsinkin pienempien tilojen kohdalla. Merkittävin investointi oli Zentran rakentaminen 1,3 milj. eurolla. Vuoden aikana valmistui myös musiikkiopiston muutostyö.

WSOYTALOn ongelmana on edelleen pysäköintitilojen vähäisyys. Erilaisia ratkaisumalleja on kartoitettu. Vaihtoehdot ovat pysäköintitalo viereisellä tontilla, WSOYTALOn sisäpihalle ja maan alle rakennettavat pysäköintipaikat tai Renorin osallistuminen pysäköinti- ja väestönsuojan rakentamiseen.

PMKTALO Tampere

Toimisto-, liike- ja varastotilaa 17 500 m²
Vuokrausaste 99 %
Asiakkaita 115 kpl

PMKTALO liittyy Tampereen teolliseen historiaan ja on osa kaupunkilaisten yhteistä muistia.

Tampereella Tammelan kaupunginosassa, noin puolen kilometrin päässä rautatieasemasta sijaitsee PMKTALO. Kokonaan vuokratussa kiinteistössä on 17 500 neliötä tilaa ja 115 asiakasta. Asiakkaat edustavat eri toimialoja. Vuokrattujen tilojen koot vaihtelevat 10 neliömetristä 4 500 neliömetriin. Asiakkaina ovat kuntosali, käsityökoulu, kirjapaino, kopiokonemyymälä, toimistotarvikeliike, käsityöläistyötiloja, varastoja. Tampereen suurimmalla eläinlääkäriasemalla Veterillä on kiinteistön katutasossa noin 450 neliön tilat, joissa erikoistuneet eläinlääkärit suorittavat tähystyksiä, leikkauksia, allergia- ja sydäntutkimuksia. Vuosittain asemalla hoidetaan noin 15 000 koiraa, kissaa, frettiä ja muuta pieneläintä.

PMKTALO liittyy Tampereen teolliseen historiaan ja erityisesti tekstiiliteollisuuteen, joka oli 1940-luvulle asti suurin Tampereen teollisuuden aloista. Tekstiilitehtaiden työntekijämäärä oli vuonna 1950 lähes 10 000 henkeä. Renor on palauttanut talon katolle tarkan kopion alkuperäisestä PMK-valomainoksesta, joka muistuttaa tamperelaisia talon menneisyydestä.

PMKTALO rakennettiin vuonna 1938 puuvillatehtaitten myyntikonttoriksi ja keskusvarastoksi. Viiden tekstiilitehtaan puuvillatuotteita markkinoitiin yli 40 vuotta omana PMK-kokoelmana. Kun myyntikonttorin toiminta loppui 80-luvulla, kiinteistöstä tuli liike-, myymälä- ja toimistotalo.

Jarl Eklund suunnitteli 8-kerroksisen tiilirakennuksen keskusvarastoksi, jossa oli myös toimistohuoneita. Talon radanpuoleinen sivu oli kaareva. Erikoisuutena oli varastotiloihin tuleva pistoraide, jonka ansiosta tuotteet voitiin suoraan lastata rautatievaunuihin. Kiinteistön uusiokäyttöä rajoittaa matala huonekorkeus osassa varastotiloja, joissa tavarankäsittely tapahtui aikanaan manuaalisesti.

Karistonkulma, Hämeenlinna

Toimisto-, liike- ja varastotilaa 4 700 m²
Vuokrausaste 100 %
Asiakkaita 1 kpl

Karistonkulman kiinteistö on kokonaisuudessaan vuokrattu Oikeusministeriölle.

Vuonna 1928 Karisto Oy:n kirjapainoksi ja toimitaloksi valmistunut Karistonkulma siirtyi Renorin omistukseen vuonna 2007. Oikeusministeriö on vuokrannut koko kiinteistön vuodesta 1980 ja sen vuonna 1992 toteutetun laajennuksen. Kiinteistön vanhemmassa osassa toimivat Hämeenlinnan käräjäoikeus ja kihlakunnan vouti ja uudemmassa osassa Hämeenlinnan hallinto-oikeus. Eri oikeusasteissa käsitellään Kanta-Hämeen, pirkanmaalaisten ja keskisuomalaisten asioita. Toimisto-osassa työskentelee noin 90 henkeä. Oikeuden istuntosaleja on yhteensä neljä. Vuokrattavia neliöitä on noin 4 700. Vuonna 2009 Renor investoi kiinteistöön asentamalla kaikkiin tiloihin jäähdytyksen, joka on parantanut muuten hyväkuntoisen kiinteistön työskentelyolosuhteita. Investoinnin suuruus oli noin 600 000 euroa. Projekti toteutettiin asiakkaan toivomuksesta ja hyvässä yhteistyössä työtiloja tyhjentämättä. Keskeisellä paikalla ja hyvien yhteyksien päässä sijaitseva kiinteistö on helposti saavutettavissa myös julkisilla kulkuneuvoilla.

Hämeenlinnan alue on kiinnostava sijoituskohde paitsi sijaintinsa myös keskeisen asemansa johdosta valtionhallinnossa. Hämeenlinna on vanha hallinto-, kulttuuri- ja varuskuntakaupunki, jonka vaikutusalueella 150 kilometrin säteellä asuu kaksi miljoonaa suomalaista. Itse Hämeenlinnassa asuu noin 67 000 ihmistä. Hämeenlinna on yksi Renorin painopistealueista, ja pitkällä tähtäimellä on tarkoitus kasvattaa yhtiön kiinteistöomaisuutta alueella.

Tikkurilan Silkki

Toimisto-, liike- ja varastotilaa 11 000 m²
Vuokrausaste 74 %
Käyttämätön rakennusoikeus 4 000 m²
Asiakkaita 100 kpl

Vantaan ydinkeskustaa eli Tikkurilaa on arkkitehti Elli Maalismaan mukaan, joka vastaa Keski-Vantaan kaavoittamisesta, kehitetty vuodesta 2000 alkaen. Tavoitteena on säilyttää inhimillinen mittakaava, jossa uusi ja vanha rakennuskanta muodostavat toisiinsa lomittuvan verkoston. Noin 5 000 asukkaan Tikkurila on Vantaan tiheimmin asuttua aluetta ja kaupungin toiseksi suuriin työpaikkakeskittymä lentokentän jälkeen. Toimivat liikenneyhteydet tulevat entisestään parantumaan, kun kehärata suoraan lentokentälle ja Tikkurilan matkakeskus valmistuvat. Matkakeskukseen tulee linja-autoliikenteen terminaali, liiketilaa ja hotelli. Tikkurila on Vantaan hallinnollinen keskus, ja sitä kehitetään sen näköiseksi.

Tikkurilan Silkki kuuluu Vantaan kaupunkikuvallisesti tärkeään alueeseen Keravanjoen varrella.

Tikkurilan Silkki sijaitsee keskeisellä paikalla Tikkurilan keskustassa Keravanjoen varrella. Teatteri Vantaa on toiminut kiinteistössä jo useita vuosia ja noin 100 katsojan teatteri on vakiinnuttanut asemansa Vantaan kulttuurielämässä. Entisessä teollisuuskiinteistössä ovat edustettuina erilaiset palvelut kuten päiväkoti, kampaaja, parturi, fysioterapeutti ja tanssikoulu. Uusimpia asiakkaita on Heureka, joka on vuokrannut 450 m²:n tilan näyttelyjen kokoonpanoa varten. Kohteessa on lisäksi runsaasti varastotilaa, joka keskeisen sijainnin takia on löytänyt käyttäjänsä. Vuokrattavaa pinta-alaa on noin 11 000 m² ja asiakkaita on 100. Keskeinen sijainti ja hyvät liikenneyhteydet autolla, bussilla ja junalla tekevät kohteesta tyydyttävästä kunnosta huolimatta vetovoimaisen.

Tikkurilan Silkki on tärkeä osa Vantaan kulttuurihistoriallista ydintä

Tikkurilan Silkki on osa Vantaan kulttuurihistoriallista ydintä, joka sijoittuu Keravanjoen varrelle. Kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen kuuluvat Silkin punatiilisten tehdaslaitoksien lisäksi Söderlingin mylly, Villa Söderbo, Tikkurilankosken teollisuusmiljöö, Tikkurilan vanha asema, Jokiniemen maatalouden tutkimuskeskus sekä monitoimitalo Vernissa. Ajallisesti monikerroksiseen ja monenlaisia osakokonaisuuksia sisältävään alueeseen liittyy myös Tiedekeskus Heureka, joka tämänhetkisten suunnitelmien mukaan tulee laajenemaan radan itäpuolelle. Silkkitehdas rantapuistoineen, koskimaisema sekä Vernissa ja Heureka vahvistavat koko Vantaan identiteettiä ja imagoa.

Joen rannalla sijaitseva Silkin kulttuuriympäristö tarjoaa kehitysmahdollisuuksia, mutta koko alue vaatii mittavia toimenpiteitä. Alueen puistomainen ulkoalue edellyttää yhtenäistä suunnitelmaa. Silkin rakennusten tekninen kunto tekee kohteesta taloudellisesti haastavan eikä sen lopullista käyttötarkoitusta ole vielä päätetty. Osa entisistä tehdaskiinteistöistä on suojeltu, ja ne vaativat täydellisen peruskorjauksen mm. perustuksien painumien takia. Tikkurilan Silkki sijaitsee savimaalla. Alueella on rakennuksia, jotka on heikon kuntonsa takia kokonaan purettava. Niiden tilalle voidaan rakentaa noin 3 200 m² uutta tilaa esim. asunnoiksi. Käyttövaihtoehtoja on monia, kuten loft-asuntoja, toimistotiloja, hotelli tai hoivakoti.

Silkin tehdaskiinteistöt on rakennettu vuosina 1934–65. 1930-luvulla suunnittelija oli insinööri Herman Kues ja uudempien osien suunnittelija oli arkkitehti Matti Finell. Kohteen suunnittelussa ja rakentamisessa on kaavan mukaisesti noudatettava alueen alkuperäisiä kaupunkisuunnitteluperiaatteita. Rakentaminen on tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutettava ympäristöönsä siten, ettei niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöön kannalta merkittävä luonne turmellu. Yksi alueen pulmakohdista on pysäköintimahdollisuuksien niukkuus.

Hallitus ja omistajat

Renorin hallituksessa on seitsemän jäsentä. Jäsenet ovat Heikki Hyppönen, hallituksen puheenjohtaja, Niilo Pellonmaa, hallituksen varapuheenjohtaja sekä Hannu Katajamäki, Timo Kokkila, Kari Kolu, Jyrki Ojanen ja Jarmo Rytilahti.

Heikki Hyppönen, Niilo Pellonmaa, Hannu Katajamäki, Ilpo Kokkila, Kari Kolu, Jyrki Ojanen ja Jarmo Rytilahti omistavat yhtiöidensä kautta 89,5 prosenttia Renorin osakkeista. Janne Larma omistaa loput 10,5 prosenttia yhtiönsä kautta.

Renor Oy:n hallitus

Kuvassa vasemmalta: Kari Kolu, Heikki Hyppönen, Hannu Katajamäki, Niilo Pellonmaa, Jarmo Rytilahti, Timo Kokkila ja Jyrki Ojanen

Henkilöstö ja johto

Renorin palveluksessa oli vuoden 2009 lopussa 38 (2008: 38) henkilöä ja henkilöstöä oli keskimäärin vuonna 2009 40 (41) henkilöä. Naisia työntekijöistä oli 11 (10) ja miehiä 27 (28). Henkilöstön keski-ikä oli 52 (50) vuotta, ja työsuhteen keskimääräinen kesto oli 20 (19,8) vuotta. Uusia renorlaisia tuli vuoden 2009 aikana yksi henkilö.

Renorin vahvuudet ovat laaja, erityyppisten tilojen tarjonta, paikallinen osaaminen ja kasvollinen omistaminen. Henkilökunta on sitoutunutta ja asiantuntevaa. Kuudessa toimistossa kiinteistöpäällikkö, yhdestä kolmeen huoltomiestä ja kiinteistösihteeri vastaavat kiinteistöistä paikallisesti. Kiinteistöpäällikön laajaan toimenkuvaan kuuluu vuokrauksen lisäksi myös tilojen ylläpito ja kehittäminen. Renorin konserninhallinnossa Helsingissä, Lahdessa ja Tampereella työskentelee henkilöstöä kehitys-, markkinointi-, talous- ja henkilöstöhallinnon sekä yritysjohdon tehtävissä.

Konsernihallinto

Kari Kolu, toimitusjohtaja
Hannu Katajamäki, varatoimitusjohtaja
Mika Hartikka, talousjohtaja
Jarkko Leinonen. kiinteistökehitysjohtaja

Kiinteistöt

Forssa
Juha Avellan, kiinteistöpäällikkö
Sinikka Ajanko, kiinteistösihteeri
Hämeenlinna
Arto Nieminen, kiinteistöpäällikkö
Kaarina Ylärakkola, kiinteistösihteeri
Lahti
Timo Väisänen, kiinteistöpäällikkö
Kaarina Ylärakkola, kiinteistösihteeri
Pori
Kalevi Halminen, kiinteistöpäällikkö
Birgit Kynäslahti, kiinteistösihteeri
Porvoo
Pekka Kunnas, kiinteistöpäällikkö
Sinikka Ajanko, kiinteistösihteeri
Tampere
Arto Nieminen, kiinteistöpäällikkö
Kaarina Ylärakkola, kiinteistösihteeri
Vantaa
Hanna Nurminen, kiinteistöpäällikkö
Kaarina Ylärakkola, kiinteistösihteeri

Kuvassa vasemmalta: Kari Kolu, Jarkko Leinonen, Mika Hartikka ja Hannu Katajamäki

Renor Oy:n vuosikooste 2009

1 000 euroa

Konsernituloslaskelma	1.1.–31.12.2009	1.1.–31.12.2008
Kiinteistöjen tuotot	20 623	19 847
Kiinteistöjen kulut	–8 860	–9 773
Nettovuokratuotto	**11 763**	**10 074**
Poistot ja arvostuserät	–569	–3 095
Hallinnon kulut	–1 945	–1 806
Myyntivoitot kiinteistöistä	2 404	1 467
Myyntitappiot kiinteistöistä	–131	0
Liikevoitto	**11 522**	**6 640**
Rahoituskulut	–1 554	–2 615
Voitto ennen veroja	**9 968**	**4 025**
Tuloverot	–1 716	–1 049
Tilikauden tulos	**8 252**	**2 976**

Konsernitase	31.12.2009	31.12.2008
Sijoituskiinteistöt	101 739	95 289
Saamiset	1 364	1 544
Rahat ja pankkisaamiset	1 070	337
Vastaavaa yhteensä	**104 173**	**97 170**
Oma pääoma	28 290	23 546
Vähemmistöosuus	368	368
Pitkäaikainen vieras pääoma	67 713	63 044
Lyhytaikainen vieras pääoma	7 802	10 212
Vastattavaa yhteensä	**104 173**	**97 170**
Korolliset velat yhteensä	69 227	67 749

Konsernin rahavirtalaskelma	1.1.–31.12.2009	1.1.–31.12.2008
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	10 360	8 211
Nettorahoituserät	–1 730	–2 853
Verot	–981	–819
Liiketoiminnan rahavirta	**7 649**	**4 539**
Investoinnit kiinteistöihin	–7 896	–13 909
Luovutustulot kiinteistöistä ja sijoituksista	3 010	2 315
Investointien rahavirta	**–4 886**	**–11 594**
Rahoituksen rahavirta	**–2 030**	**6 292**
Rahavirta	**733**	**–763**

Historia

1930– Forssan puuvillateollisuus fuusioituu Oy Finlayson Ab:hen
1973 Porin Puuvilla sulautuu Finlaysoniin
1985 Asko ostaa pääosin Finlaysonin
1999 Oy Uponor Ab sulautuu Asko Oyj:hin. Nimi muuttui Uponor Oyj:ksi
2000 Uponor perustaa Asko Kiinteistöt Oy:n
Porin Yliopistokeskus aloittaa Porin Puuvillan alueella
2001 Asko Kiinteistöt muuttaa nimekseen Renor Oy
2004 Yhdeksän suomalaista sijoittajaa ostaa Renorin Uponorilta
2005 Renor ostaa Porvoosta WSOYTALOn
2007 Renor ostaa Karistonkulma Oy:n Hämeenlinnasta
2008 Osayleiskaava, joka mahdollistaa Porin Puuvillaan jopa 50 000 m²:n suuruisen kauppakeskuksen, valmistuu
Hoivakoti Pumpuli, jossa Renor on osakkaana, aloittaa toimintansa Finlaysonalueella

Kuvat: Juha Tanhua
Henkilökuvat: Petri Krook (s.1, 18–19)
Historiallinen kuva yllä: Lahden historiallinen museo/Askon arkisto
Ulkoasu ja taitto: Kreab Gavin Anderson
Paino: Nykypaino Oy, Vantaa 2010

Renor Oy

Koko yhtiön vaihde 0207 220 800
Sähköposti: etunimi.sukunimi@renor.fi
www.renor.fi

Helsinki
Pursimiehenkatu 26 C, 6. krs
PL 199
00151 HELSINKI
Puh. 0207 220 880
Faksi 0207 220 888

Askonalue, Lahti
Askonkatu 13 A, 3. krs
PL 45
15101 LAHTI
Puh. 0207 220 800
Faksi 0207 220 828

Finlaysonalue, Forssa
Puuvillakatu 4 A 1
PL 78
30101 FORSSA
Puh. 0207 220 846
Faksi 0207 220 848

Karistonkulma, Hämeenlinna
Arvi Karistonkatu 5
13100 HÄMEENLINNA
Puh. 0207 220 861
Faksi 0207 220 868

PMKTALO, Tampere
Erkkilänkatu 11 A, 7. krs
PL 444
33101 TAMPERE
Puh. 0207 220 861
Faksi 0207 220 868

Porin Puuvilla, Pori
Pohjoisranta 11
28100 PORI
Puh. 0207 220 851
Faksi 0207 220 858

Tikkurilan Silkki, Vantaa
Tikkurilantie 44
01300 VANTAA
Puh. 0207 220 889
Faksi 0207 220 877

WSOYTALO, Porvoo
Mannerheiminkatu 20
06100 PORVOO
Puh. 0207 220 871
Faksi 0207 220 878