RENOR

Vuosikertomus 2010

Renor lyhyesti

Renor on luova suomalainen kasvollinen kiinteistösijoitusyhtiö, joka omistaa, kehittää ja vuokraa toimitiloja, joissa asiakkaat menestyvät ja viihtyvät. Renor omistaa useita suuria historiallisia teollisuusympäristöjä, joita yhtiö kehittää uuteen käyttöön. Kohteilla on omat identiteetit ja niiden erityispiirteitä vahvistetaan.

Tärkeimmät omistukset

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

Tunnuslukuja

Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo ..... 146 milj. euroa
Tuotto markkina-arvolle ..... 8 %
Vuokrattava pinta-ala ..... n. 354 000 m²
Käyttämätön rakennusoikeus ..... n. 365 000 m²
Henkilöstön määrä 38

Sisällys

Toimitusjohtajan katsaus 1
Renorin liiketoiminta 2
Askonalue, Lahti 6
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 2010 20
Historia

Toimitusjohtajan katsaus

Nykyaikaiset tilat vanhoissa teollisuuskiinteistöissä ovat haluttuja työympäristöjä, joissa historia ja nykypäivä kohtaavat.

Renor Oy:n vuoden 2010 liiketoiminta sujui taloudellisesta laskusuhdanteesta huolimatta suhteellisen hyvin, vaikka tulos olikin pienempi kuin vuonna 2009. Tuloksen vertailukelpoisuutta vaikeuttavat vuoden loppupuolen yhtiöjärjestelyt. Vuoden aikana ei tehty mitään suurempia investointeja. Merkittävin kuluneen vuoden tapahtumista oli esisopimus Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen kanssa Puuvillan kauppakeskuksen kehittämisestä.

Vuosi 2010 oli läpimurtovuosi, jonka aikana punatiili löi itsensä lopullisesti läpi. Nykyaikaiset tilat vanhoissa teollisuuskiinteistöissä ovat haluttuja työympäristöjä, joissa historia ja nykypäivä kohtaavat. Tilaratkaisut on toteutettu vanhaa kunnioittaen ja kiinteistön ominaispiirteet säilyttäen.

Askonalueen vuokraustoiminta keskittyi lähinnä rautatieasemaa olevan Asko 2:n tiloihin. Forssassa vapautui runsaasti tilaa suurten teollisuushallien tyhjennyttyä, mutta tilalle on saatu jonkin verran uusia vuokralaisia. Tikkurilan Silkin tilat alkavat olla täysin vuokratut.

Puuvillasta tulee päästötön kauppakeskus

Puuvillan tilamarkkinointi Porissa on lähtenyt hyvin käyntiin. Kiinnostus Puuvillan kauppapaikkoihin on vilkasta. Kuluttajat arvostavat aidosti hiilidioksidivapaata kauppakeskusta, ja osa kauppiaistakin valitsee kauppapaikkansa ekologisin perustein.

Tavoite – hiilidioksidivapaa kauppakeskus – on aikaansa edellä, sillä päästöttömyys kauppakeskuksessa vaatii kaikilta osapuolilta huomattavaa sitoutumista. Vaikka yritykset kiinnittävät entistä enemmän huomiota ympäristöimagoonsa, ne eivät ole vielä valmiita panostamaan konkreettisiin toimenpiteisiin. Ympäristöystävällisyydestä puhutaan ja kirjoitetaan paljon, mutta puhumisen ja tekemisen ero on kuitenkin merkittävä.

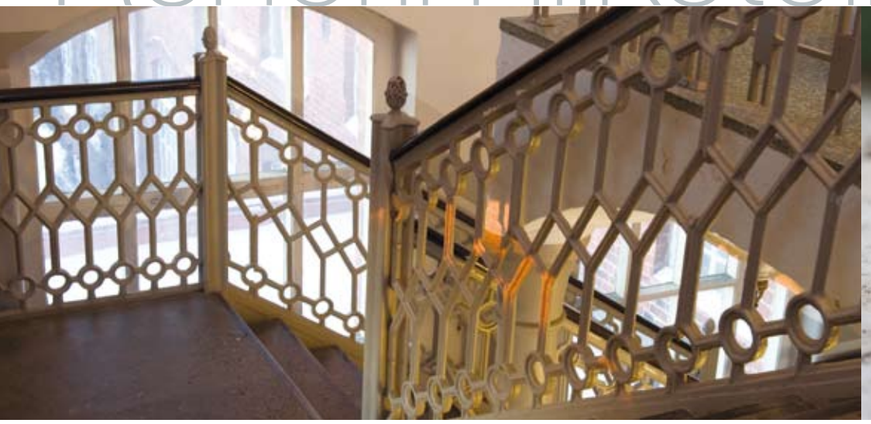
Maaenergiaan perustuvan jäähdytys- ja lämmitysjärjestelmän rakentaminen on kallista, mutta arvioiden mukaan järjestelmä maksaa itsensä takaisin noin 10 vuodessa pienempien käyttökustannusten ansiosta. Valitettavasti teknistä asiantuntemusta näin uudessa ratkaisussa ei ole riittävästi saatavilla, ja voikin sanoa, että Renor on edelläkävijä kärsivällisyydessä. Haluamme suunnitella Puuvillan ympäristöä säästävät ratkaisut harkiten ja pitkäjänteisesti. Uskomme, että riittävästi tutkimalla ja kokeilemalla löytyy hyviä ja taloudellisesti kestäviä ratkaisuja.

Vuodesta 2011 tullee tapahtumarikas ja mielenkiintoinen, kun Puuvillan kauppakeskushanke edistyy. Uusia investointikohteita tutkitaan ja tilojen markkinointiin panostetaan koko yhtiössä.

Kiitän asiakkaitamme luottamuksesta Renoria kohtaan. Kiitos sitoutuneelle ja ammattitaitoiselle henkilökunnallemme innostuneesta työpanoksesta. Olemme onnistuneet säilyttämään Renorin ainutlaatuisten kohteiden erityispiirteet tinkimättä kannattavuudesta.

Kari Kolu, toimitusjohtaja

Renorin liiketoiminta



Renor on suomalainen kiinteistösijoitusyhtiö, joka omistaa, kehittää ja vuokraa toimitiloja. Valtaosa Renorin kiinteistöomaisuudesta muodostuu historiallisista teollisuuskohteista, joista luodaan toimivia, omaleimaisia liike-elämän, palveluiden, taiteen ja kulttuurin keskuksia.

Punatiilisten rakennusten identiteettiä vahvistetaan samalla, kun tilat uudistetaan nykyajan vaatimuksia vastaaviksi. Vanhojen tehdasympäristöjen keskeinen sijainti lisää kohteiden kiinnostavuutta.

Yhtiö keskittyi vuonna 2010 Porissa Puuvillan kauppakeskuksen suunnitteluun ja siellä käytettävien ekologisten energiaratkaisujen testaukseen. Puuvillan kehittäminen vaatii myös tulevina vuosina yhtiöltä huomattavia panostuksia. Varsinaisen rakennustyön arvioidaan alkavan vuoden 2011 loppupuolella. Keskinäisen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen kanssa on solmittu esisopimus hankkeen kehittämisestä. Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa on tehty hankesopimus kohteen rakentamisesta.

Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo 31.12.2010 oli 146 (152) milj. euroa ja tuotto markkina-arvolle oli 8 (8) %. Vuokrattava pinta-ala on 354 000 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), Tikkurilan Silkki (Vantaa), Karistonkulma (Hämeenlinna) sekä toimistotaloja ja teollisuuskiinteistöjä pääkaupunkiseudulla. Renor myi vuoden aikana Hämeentie 29 -toimisto- ja liikekiinteistön Asenion Estate Oy:lle. Renor ei hankkinut uusia kiinteistöjä vuoden 2010 aikana.

Kiinteistökehitys

Askonalue

Vuoden 2010 loppua kohden kiinnostus Askonalueen toimitiloja kohtaan kasvoi ja kyselyjä tuli runsaasti. Logistiikkatilojen vapauduttua tilojen markkinointia tehostettiin, sillä niiden vaikutus alueen liikevaihtoon on merkittävä. Lahden Matkakeskuksen suunnittelu Rautatieaseman viereen on käynnissä, ja keskuksen toiminta tulee heijastumaan myös Askonalueeseen. Lahden kaupunki kaavailee kaupunginosan kehittämiseksi ideakilpailua, jossa Renor olisi aktiivisesti mukana. Kilpailun pääpaino on liike-elämän tarvitsemien toimitilojen kehittämisessä.

Nopea Pietari-yhteys tulee varmasti vaikuttamaan positiivisesti sekä Lahden matkailuun että alueen Venäjän kaupan kehittymiseen, sillä Askonalueelle Pietarista pääsee Allegro-junalla 2,5 tunnissa. Askonalue on suurin Renorin omistamista kohteista ja lähivuosina myös merkittävä investointikohde, kun alueen infraa aletaan kehittää.

Rautatieaseman vieressä sijaitsee Renorin omistama arvokas ja haluttu tontti, joka kaavoitetaan omakoti- ja kerrostaloalueeksi. Myytäväksi tarkoitetulla alueella on lähes hehtaari rakennusoikeutta.

Puuvilla

Puuvillassa jatkettiin n. 40 000 m^2 kauppakeskushankkeen valmistelua. Päähuomio oli kaupallisen konseptin kehittämisessä ja ankkurivuokrauksessa. Nykyisen Puuvillan asiakkaat, henki, historia ja keskeinen sijainti vahvistavat kaupallista konseptia. Mm. runsaat pyöräparkit ja kevyen liikenteen reittien ja joukkoliikenneyhteyksien kehittäminen lisäävät kauppakeskuksen jo ennestään helppoa saavutettavuutta. Lisäksi kohteeseen toteutetaan myös riittävät ja hyvin toimivat pysäköintiratkaisut. Ankkurivuokrausta on helpottanut kaupan ketjujen kiinnostus Satakuntaan ja Poriin sekä Puuvillaan. Puuvillan kauppakeskus on ainutlaatuinen hanke, kun historialliseen ympäristöön luodaan yhtenäisesti hoidettu viihtyisä kauppakeskus, joka tarjoaa kattavan valikoiman liikkeitä, tuotteita ja palveluita.

Maaenergiajärjestelmän kehittämiseen panostettiin merkittävästi mm. testaamalla vaihtoehtoisia teknisiä ratkaisuja. Puuvillan n. 50 metrisen savikerroksen alla oleva kallio tarjoaa sekä lämpimän että kylmän tuottamiseen paikallisen energialähteen, joka on hiilijalanjälkeä pienentävä ja uusiutuva. Puuvillassa on jatkettu maaperän suunnitelmallista puhdistamista ja työt viedään loppuun hankkeen maanrakennustöiden yhteydessä.

Finlaysonalue Forssa

Finlaysonalueella Forssassa on runsaasti tonttiomaisuutta. Tekeillä oleva asemakaavamuutos mahdollistaa kaupallisen toiminnan laajentamisen, sillä kohde on tällä hetkellä kaavoitettu tehdasalueeksi. Historiallisesti arvokkaiden rakennusten julkisivut suojellaan, mutta rakennusten sisätilat voidaan muuttaa uuteen käyttöön.

Hoivakoti Pumpulin toiminta on vuoden aikana vilkastunut, ja kaikki 16 tehostetun palveluasumisen paikkaa on täytetty. Parhaillaan tutkitaan edellytyksiä perustaa Pumpulin yhteyteen dementiakoti.

Kutomon Fysioterapian laajennus oli merkittävä, kun tilat lähes kaksinkertaistuivat ja ovat nyt noin 2 000 neliötä. Kohteessa on myös runsaasti muita hyvinvointi- ja terveyspalveluita tarjoavia yrityksiä.

Kolmen suuren liikeyrityksen – Prisma, Citymarket ja Tarjoustalo – sijainti Finlaysonalueen välittämässä läheisyydessä lisää alueen tunnettuutta ja sitä kautta tilojen kysyntää.

Tikkurilan Silkki

Tikkurilan Silkin vahvuus on erinomainen sijainti Tikkurilan keskustassa. Vaikka peruskorjauksen tarve suuressa osassa kiin-

Porissa Puuvillan kauppakeskushankkeen suunnittelu ja kehittäminen sekä tilojen markkinointi vaativat Renorilta huomattavia panostuksia kuluvan vuoden aikana. Kuvassa vas. kiinteistökehitysjohtaja Jarkko Leinonen ja talousjohtaja Mika Hartikka.

teistöä on akuutti, tilojen kysyntä on vilkasta ja keskeinen sijainti pitää käyttökatteen korkeana. Nykyinen asemakaava mahdollistaa monia käyttövaihtoehtoja kuten loft-asuntoja, toimistotiloja, hotellin tai hoivakodin. Rakennusten ongelmana on perustusten vajoaminen. Niiden uusiminen tulee ajankohtaiseksi, kun lopullinen käyttötarkoitus on päätetty. Aluetta kunnostetaan vähitellen ja vuoden 2011 tarpeellisin investointi on kattojen uusinta.

WSOYTALO

WSOYTALO sijaitsee aivan Porvoon ydinkeskustassa. Porvoon kaupungin ja Renorin yhteistyö sujuu hyvin ja kaupunki on kiinteistön suurimpia vuokralaisia. Porvoon keskustan nuorisotilan Zentran perustaminen oli yksi vuoden 2010 onnistuneista yhteishankkeista. Lähes täyteen vuokratun WSOYTALOn ongelmana on pysäköintipaikkojen vähyys. Vuoden 2011 suurimmat investoinnit ovat hissien uudistaminen ja kunnostaminen.

Renor panostaa ympäristöä ja rahaa säästäviin energiaratkaisuihin

Renor panostaa ympäristöä ja rahaa säästävien energiaratkaisujen tutkimiseen ja soveltamiseen erityisesti Askonalueella, Puuvillassa ja tulevaisuudessa WSOYTALOssa. WSOYTALO tarjoaa helpoimman ratkaisumahdollisuuden hyödyntää maalämpöä, sillä kiinteistö sijaitsee kallion päällä.

Askonalueella pohjaveden hyödyntäminen etenee kahdessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa Valimon kiinteistön alla olevaa pohjavettä hyödynnetään toimistotilojen jäähdytykseen ja lämmitykseen. Noin 200 m^3:n pohjaveden välivarastosta saadaan lämmintä käyttövettä, jonka jälkeen tavoitteena on sulkea kaukolämpöverkosto kesän ajaksi. Energiamuoto poikkeaa käytössä olevista ja vaatii räätälöidyn rakentamisen.

Seuraavassa vaiheessa suunnitelmissa on siirtää kylmää pohjavettä Asko 2:een ja rakentaa uusi vesivarasto vanhaan väestösuojaan. Vettä käytetään tehostamaan toimistotilojen jäähdytystä tai suoraan jäähdyttämään näitä tiloja.

Puuvillassa tavoitteena on päästä ympäristöluokituksessa platinaluokkaan. Puuvillan uuden kauppakeskuksen valmistuttua uudisrakennus ei nosta hiilidioksidikuormitusta nykyisestä tasosta. Hankkeessa käytettävä teknologia on uutta, joten eri vaihtoehtojen testaus on ollut aikaa ja rahaa vievää.

Renorin yhtiöratkaisut

Marraskuussa 2010 Renor jakautui kahdeksi yhtiöksi ja yhtiön liiketoiminta jatkuu Puuvillan kiinteistökokonaisuuden osalta perustetussa Porin Puuvilla Oy:ssä ja muiden kohteiden ja toimintojen osalta perustetussa Renor Oy:ssä. Kokonaisjakautumisen lisäksi yhtiöissä suoritettiin myös omistusjärjestelyjä taserakenteen parantamisen sekä Puuvillan alueen liiketoimintojen kehittämisen mahdollistamiseksi. Tässä katsauksessa sivulla 20 esitettävät pro forma -tuloslaskelma- ja taseluvut sisältävät Puuvillan luvut koko tilikaudelta.

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 354 000 m^2 ja vuokrausaste 58 %. Tilat ovat toimistoja, liike-, teollisuus- ja varastotiloja. Kiinteistökannan markkina-arvo vuoden 2010 lopussa oli noin 146 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.

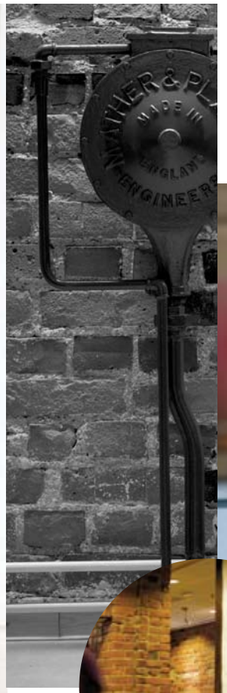
Yhteenveto kiinteistöistä

Kiinteistöt	Sijainti	Vuokrattava ala, m^2	Vuokrausaste pinta-alasta, %	Vuokrasopimusten lkm	Käyttämätön rakennusoikeus, m^2
Askonalue	Lahti	126 573	48	236	250 000
Finlaysonalue	Forssa	73 000	35	121	4 700
Puuvilla	Pori	62 820	64	121	85 500
WSOYTALO	Porvoo	25 500	87	111	
PMKTALO	Tampere	17 675	98	115	
Ansatie	Vantaa	11 848	100	1	4 300
Perstorp	Heinola	11 348	72	3	16 400
Tikkurilan Silkki	Vantaa	11 149	79	102	4 000
Porin Askokylä	Pori	6 551	92	12	660
Karistonkulma	Hämeenlinna	4 715	100	1	
Höyläämötie 3	Helsinki	2 988	72	9	
Yhteensä		354 167	58	831	365 000

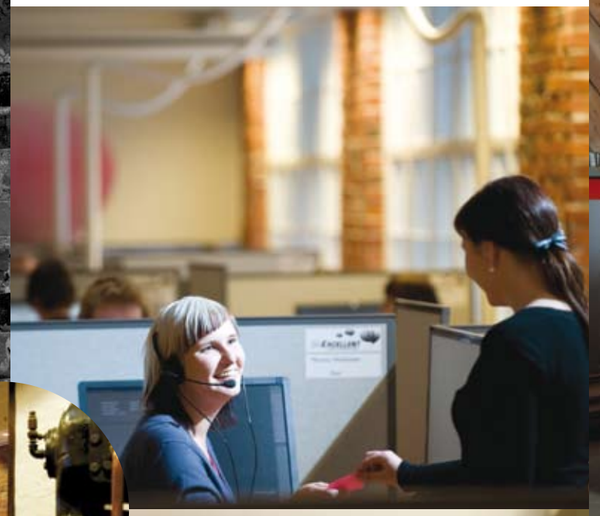
Toimisto-, tuotanto- ja varastotilaa 127 000 m² • Vuokrausaste 48 %
Käyttämätön rakennusoikeus 250 000 m² • Asiakkaita 204 kpl

Askonalue Lahti

Askonalueen kiinteistöpäällikkö Timo Väisänen pystyy tarjoamaan kohteessaan runsaasti tilavaihtoehtoja sekä suurille että pienemmille yrityksille. Alueella työskentelee jo 1 000 ihmistä. ”Liikenteellinen sijainti ja räätälöidyt, omaleimaiset tilat tekevät Askonalueesta ainutlaatuisen”, sanoo Väisänen.



GoExcellent on customer center -alan yritys, jonka Askonalueen toimipiste työllistää yhteensä 350 henkilöä. Palveluvalikoimaan kuuluu puhelinasiakaspalvelu, telemarkkinointi, back office -palvelut ja tekninen tuki. GoExcellentin pitkälle kehitetyt, integroidut palvelut parantavat asiakasuskollisuutta ja edistävät myyntiä. Kuvassa Mirka Niemi ja Emmi Häggroth.



Empower Oy tarjoaa Askonkadun toimipisteestään ratkaisuja mm. sähkönsiirtoon ja -jakeluun sekä tietoliikenteeseen. Henkilöstöä Lahdessa on noin 90. Empower on monikansallinen palveluyritys energia-, tietoliikenne- ja palvelusektorilla, ja se toimii kymmenillä paikkakunnilla Itämeren alueella. Kuvassa Mika Ketola ja Matti Karjalainen.

Askonalue on Renorin suurin kohde, jonka vahvuuksia ovat sijainti rautatieaseman vieressä ja nopea oikoratayhteys pääkaupunkiseudulta. Suuri kiinteistömassa mahdollistaa erilaisten tarpeiden vaatimat tilat. Kiinnostusta lisää uusi Allegro-junayhteys, jonka ansiosta Pietarikin on vain 2,5 tunnin päässä Lahdesta. Alue kiinnostaa eri alojen toimijoita, ja asiakasmäärä on kasvanut tasaisesti.

Toimisto-, tuotanto- ja varastotilaa 63 000 m² • Vuokrausaste 64 %
Käyttämätöntä rakennusoikeutta 85 500 m² • Asiakkaita 87 kpl

Puuvilla Pori

Porin Teatteri on vuokrannut lavasteilleen ja työpajaksi hallin, jossa tila jakautuu alakertaan ja toista kerrosta kiertäväksi parveksi. Tulevaisuudessa noin 10 metriä korkeassa tilassa voisi sijaita vaikkapa yökerho. Kuvassa Porin teatterin henkilökuntaa vas. Timo Piispanen, Kauko Pihl ja nuori apupoika Patrik Pihl.

Satakunnan Työterveyspalvelut muutti uusiin tiloihin vuoden 2010 aikana. Tiloissa toimii lääkäreitä, fysioterapeutteja, työterveyshoitajia ja psykologi. Kuvassa työterveyshoitaja Tiina Rydman.

Satakunnan Kansan kaikki toiminnot – toimitus, tietopalvelu, asiakaspalvelu ja mediamyynti – on keskitetty Puuvillaan. Samassa paikassa sijaitsee myös Porin Sanomien toimitus. Räätälöidyt tilat toteutettiin yhteistyössä Renorin ja asiakkaan kanssa. Kuvassa toimituksen hermokeskus, missä seuraavan Satakunnan Kansan numeroa valmistellaan. Etualalla päätoimittaja Tapio Wallin.

Puuvilla on Satakunnan suurin yritys- ja koulutuskeskus. Uusia asiakkaita ovat Prizztech, joka toimii yliopistojen vuokranantajana Porin Puuvillassa, sekä Porin Seudun Kehittämiskeskus POSEK. Renorin tärkein hanke on Puuvillan suunnittelu. Yhteistyökumppaneina ovat Ilmarinen ja Skanska. Renor on panostanut energiavaihtoehtojen tutkimiseen ja testaamiseen. Pyrkimyksenä on pienentää hiilijalanjälkeä ja säästää energiakustannuksia.

Puuvilla kätkee sisäänsä yllättäviä, italialaisia palazzoja muistuttavia korkeita tiloja, joista voidaan kehittää liiketiloja, toimistoja tai ravintoloita. Tulevassa kauppakeskuksessa yhdistetään ajan patinoimat tiiliseinät ja modernit ratkaisut ainutlaatuisella tavalla. Kuvassa Puuvillasta vastaava kiinteistöpäällikkö Kalevi Halminen.

Toimisto-, tuotanto- ja varastotilaa 73 000 m² • Vuokrausaste 35 %
Käyttämätön rakennusoikeus 4 700 m² • Asiakkaita 91 kpl

Finlaysonalue Forssa

Finlaysonalue Forssa Loimijoen rannalla on Renorin kauneimpia kohteita. Alueelle on muodostunut hyvinvointipalvelujen keskittymä, joka tarjoaa lääkäri-, hammaslääkäri-, liikunta- ja fysioterapiapalveluja sekä hoitopaikkoja kroonikoille ja toipilaille. Tavoitteena on lisätä tuetun asumisen osuutta. 18 hehtaarin ja 85 000 vuokrattavan neliön suuruinen kohde tarjoaa erinomaiset tilat logistiikkayrityksille. Tehostettu markkinointi on lisännyt kiinnostusta vapautuneita tiloja kohtaan.

Sodexon lounasravintolassa Finlaysonalueella aterioi päivittäin noin 100 asiakasta lähialueelta. Lounaaksi tarjoillaan reilua kotiruokaa. Lisäksi yritykset käyttävät edustustilaisuuksiinsa ravintolan juhla- ja tilauspalvelua. Kuluvan kevään aikana ravintolan ilmettä ja tuotevalikoimaa uudistetaan. Kuvassa ravintolan toiminnasta vastaava Merja Halme.

Finlaysonalueella on suuria teollisuushalleja, jonne voi sisään ajaa autolla. Ne sopivat logistiikkayrityksille. Laajat rekkaliikenteelle sopivat lastausalueet ja pysäköintitilat sijaitsevat erinomaisten liikenneyhteyksien varrella. Kuvassa kiinteistöpäällikkö Juha Avellan.

Hoivakoti Pumpulissa on 16 tehostetun palveluasumisen paikkaa pitkäaikaisasukkaille ja intervallihoitoon. Kaksi vuotta toimineessa hoivakodissa on myös sotainvalidien laitoshoitoa ja päivätoimintaa. Kuvassa Pumpulin 83-vuotias asukas Kirsti Ingervo ja lähihoitaja Jenni Seppänen hoivakodin oman Roosa-koiran kanssa.

Kutomon Fysioterapia ja Liikuntakeskus on monipuolinen terveyspalveluja tarjoava yritys. Noin 2 400 neliön suurunen keskus tarjoaa erilaisia arkiliikunnan muotoja tai kuntoutusta sekä terveille että sairaille. Yhtenä uutena liikuntamuotona on zumba. Kuvassa Forssan Kuhalan koulun 7. luokan tytöt tutustumassa lajiin vetäjänä fysioterapeutti Saara Suoniemi.

Toimisto-, tuotanto- ja varastotilaa 25 500 m² • Vuokrausaste 87 %
Käyttämätön rakennusoikeus 1 700 m² • Asiakkaita 114 kpl

WSOYTALO Porvoo

WSOYTALO Porvoossa on toimiva liike- ja palvelukeskus kaupungin ytimessä. Kiinteistössä on kattava julkisten palveluiden keskittymä, joihin kuuluvat mm. perheneuvola, nuorten työpajat, nuorisotoimen Zentra-tilat, terveydenhuolto-oppilaitos, työvoiman palvelukeskus ja musiikkiopisto. Erilaiset palvelualan yritykset, elokuvateatterit ja ravintolat ovat samoin löytäneet tilat kiinteistöstä. Kuvassa WSOYTALOn toiminnasta vastaava kiinteistöpäällikkö Pekka Kunnas.

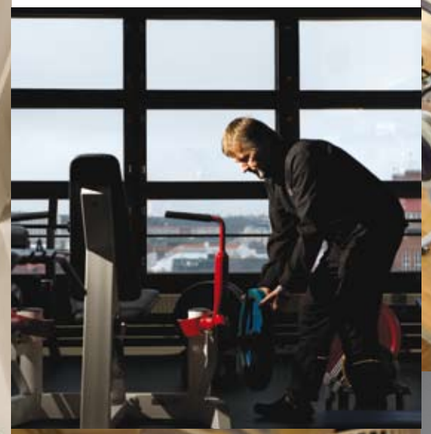
Porvoon kaupungin keskustan nuorisotila Zentra on sijainnut WSOYTALOssa lähes vuoden ajan. Zentra tarjoaa maksutonta, kaikille avointa nuorisotalotoimintaa kuutena päivänä viikossa, ja päivittäin kävijöitä on 100–150. Viihtyisässä, noin 1 000 neliön tilassa voi olla vapaasti aivan jouten tai harrastaa luovaa toimintaa, musiikkia ja osallistua erilaisille kursseille. Tarjolla on joogaa, keramiikkaa, näytelmäpiiriä, biljardia, pingistä. Kuvassa Zentran asiakaskuntaa, vas. Jere Huittinen, Noomi Forslund, Ramona Hurula, Ida Viinikainen ja Akseli Lindén.

Biljardisali Seagullissa on hyvät mahdollisuudet harrastaa biljardia yli 400 neliön tilassa, jossa on seitsemän pool-pöytää ja yksi pyramidi-pöytä. Seagullissa toimii myös biljardiseura Lokit, jonka joukkueita Pelika-liigassa ovat Lokit, Kalalokit ja Harmaalokit. Aktiivisia harrastajia Porvoossa on noin 100.

WSOY:n kustantamon tehtaanmyymälä on toiminut perinteikkäässä kiinteistössä kuuden vuoden ajan. Valikoimaan kuuluvat kaikki yleisen kirjallisuuden lajit. Kirjakaupan lisäksi kustantamolla on kiinteistössä asiakaspalvelu. Kuvassa myymälävastaava Tuula Shaw.

Toimisto-, tuotanto- ja varastotilaa 17 500 m²
Vuokrausaste 98 % • Asiakkaita 111 kpl

PMKTALO Tampere



Liikuntakeskus Syke on Tampereen suurin kunto- ja terveysliikuntaa ja hyvinvointipalveluja tarjoava yritys. Lasten ja senioriliikunta sekä painonhallinta ja valmentautuminen armeijaan kuuluvat myös ohjelmistoon. Kuvassa markkinoinnista ja myynnistä vastaava Artturi Ahonen.

Kiinteistöpäällikkö Arto Nieminen vastaa sekä PMKTALOn että Karistonkulman tilojen vuokrauksesta, kunnossapidosta ja markkinoinnista.

Black Moda Oy on1996 perustettu tekstiilialan perheyritys, jonka tehdas Cottonhouse LTD sijaitsee Portugalissa ja tehtaanmyymälä sijaitsee PMKTALOssa. Tuotevalikoimaan kuuluu Ristomatti Ratian suunnittelemia trikoo- ja froteevaatteita, lakanoita ja kodintekstiilejä. Muita tunnettuja brandeja ovat Duudson ja Stefan Lindfors ja uusin tuotemerkki PIKKUSET IVANAhelsinki. Kuvassa Laura Keski-Vähälä, joka vastaa suunnittelusta ja laadunvalvonnasta.

PMKTALO eli Puuvillatehtaiden Myyntikonttori oli 1970-luvulle asti puuvillatehtaiden myyntikonttori ja keskusvarasto. Täyteen vuokratussa kiinteistössä toimii tällä hetkellä yli 100 eri alojen yritystä. Edustettuina ovat liikuntakeskus, eläinlääkäriasema, käsityökoulu, kirjapaino, kopiokonemyymälä, toimistoja ja varastoja.

Karistonkulma, Hämeenlinna

Karistonkulman kiinteistö Hämeenlinnassa on kokonaan vuokrattu Oikeusministeriölle. Vuonna 1928 Karisto Oy:n kirjapainoksi ja toimitaloksi valmistuneessa rakennuksessa toimivat Hämeenlinnan käräjäoikeus ja kihlakunnan vouti sekä Hämeenlinnan hallinto-oikeus.

Ricoh Finland Oy:n Tampereen toimipiste tarjoaa toimistoratkaisuja, ja tuotevalikoimaan kuuluvat tulostimet, faksit, monitoimilaitteet, skannerit ja asiakirjanhallintaohjelmat. Kuvassa aluepäällikkö Jukka Boström, joka vastaa myynnistä ja markkinoinnista.

Toimisto-, liike- ja varastotilaa 11 000 m² • Vuokrausaste 79 %
Käyttämätön rakennusoikeus 4 000 m² • Asiakkaita 102 kpl

Tikkurilan Silkki

Tanssija Laura Huovinen, taiteilijanimeltään Laura Zaray, opettaa itämaista ja estradi- sekä modernia tanssia Tikkurilan Silkissä Tanssistudio Sahramissa. Harrastuksesta on kahdeksan vuoden aikana tullut 21-vuotiaan Lauran ammatti. Vuoden 2009 syksyllä Laura voitti kultaa itämaisen tanssin kansainvälisessä ammattilaissarjassa.

Antti Rissasen vuonna 1991 perustama AEP-Huolto on erikoistunut sähkömoottoreiden ja muiden koneiden ja laitteiden käämintätöihin sekä puhaltimien huoltoon. Rissanen viihtyy hyvin Tikkurilan Silkissä sijaitsevassa verstaassaan, sillä katutason sijainti helpottaa raskaiden moottoreiden siirtoa ja käsittelyä. Kuvassa Antti Rissanen.

Historiallisesti merkittävän kohteen lopullista käyttötarkoitusta harkitaan vielä. Kuvassa huoltopalveluista vastaava Lauri Timonen ja kohteesta vastaava kiinteistöpäällikkö Hanna Nurminen.

Tikkurilan Silkin käyttöaste on noussut vuoden aikana ja oli vuoden lopussa 79 %. Tikkurilan Silkin tiloja suosivat pienet yritykset, jotka arvostavat keskeistä sijaintia ja omaleimaisia tiloja.

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, Jyrki Ojanen, Hannu Katajamäki, Jarmo Rytilahti, Niilo Pellonmaa, Heikki Hyppönen ja Timo Kokkila

Henkilöstö ja johto

Renorin palveluksessa oli vuoden 2010 lopussa 38 (2009: 38) henkilöä ja henkilöstön keskimäärä vuonna 2010 oli 41 (40) henkilöä. Naisia työntekijöistä oli 11 (11) ja miehiä 27 (27). Henkilöstön keski-ikä oli 52 (52) vuotta ja työsuhteen keskimääräinen kesto oli 22 (20) vuotta. Uusia renorlaisia tuli vuoden 2010 aikana 2 kappaletta.

Renorin vahvuudet ovat laaja, erityyppisten tilojen tarjonta, paikallinen osaaminen ja kasvollinen omistaminen. Henkilökunta on sitoutunutta ja asiantuntevaa. Kuudessa toimistossa kiinteistöpäällikkö, yhdestä viiteen huoltomiestä ja kiinteistösihteeri vastaavat kiinteistöistä paikallisesti. Kiinteistöpäällikön laajaan toimenkuvaan kuuluu vuokrauksen lisäksi myös tilojen ylläpito ja kehittäminen. Renorin konserninhallinnossa Helsingissä ja Lahdessa 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

Pääkaupunkiseutu
Hanna Nurminen, kiinteistöpäällikkö
Kaarina Ylärakkola, kiinteistösihteeri

Tampere
Arto Nieminen, kiinteistöpäällikkö
Kaarina Ylärakkola, kiinteistösihteeri

Renor Oy:n vuosikooste 2010

1 000 euroa

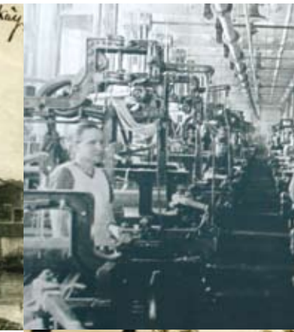
Konsernituloslaskelma	1.1.–31.12.2010	1.1.–31.12.2009
Kiinteistöjen tuotot	20 129	20 623
Kiinteistöjen kulut	–10 027	–8 860
Nettovuokratuotto	**10 102**	**11 763**
Poistot ja arvostuserät	–3 876	–569
Hallinnon kulut	–1 753	–1 945
Myyntivoitot kiinteistöistä	915	2 404
Myyntitappiot kiinteistöistä	–40	–131
Liikevoitto	**5 348**	**11 522**
Rahoituskulut	–1 381	–1 554
Voitto ennen veroja	**3 967**	**9 968**
Tuloverot	–856	–1 716
Tilikauden tulos	**3 111**	**8 252**

Konsernitase	31.12.2010	31.12.2009
Sijoituskiinteistöt	97 439	101 739
Saamiset	962	1 364
Rahat ja pankkisaamiset	3 553	1 070
Vastaavaa yhteensä	**101 954**	**104 173**
Oma pääoma	27 920	28 290
Vähemmistöosuus	368	368
Pitkäaikainen vieras pääoma	66 152	67 713
Lyhytaikainen vieras pääoma	7 514	7 802
Vastattavaa yhteensä	**101 954**	**104 173**
Korolliset velat yhteensä	67 666	69 227

Konsernin rahavirtalaskelma	1.1.–31.12.2010	1.1.–31.12.2009
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	9 296	10 360
Nettorahoituserät	–1 278	–1 730
Verot	–1 391	–981
Liiketoiminnan rahavirta	**6 627**	**7 649**
Investoinnit kiinteistöihin	–4 587	–7 896
Luovutustulot kiinteistöistä ja sijoituksista	5 608	3 010
Investointien rahavirta	**1 021**	**–4 886**
Rahoituksen rahavirta	**–5 165**	**–2 030**
Rahavirta	**2 483**	**733**

Finlaysonalue, Forssa

Puuvilla, Pori



Karistonkulma, Hämeenlinna

WSOYTALO, Porvoo

Puuvilla, Pori

Kuvat: Petri Krook
Ulkoasu ja taitto: Kreab Gavin Anderson
Paino: Nykypaino Oy, Vantaa 2011

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 muuttuu Uponor Oyj:ksi
2000 Uponor perustaa Asko Kiinteistöt Oy:n
Porin Yliopistokeskus aloittaa 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 Puuvillaan jopa 50 000 m²:n suuruisen kauppakeskuksen, valmistuu Hoivakoti Pumpuli, jossa Renor on osakkaana, aloittaa toimintansa Finlaysonalueella.
2010 Renor Oy, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ja Skanska Talonrakennus Oy allekirjoittavat esisopimukset Puuvillan kehittämisestä.
Renor myy Hämeentie 29 -toimisto- ja liikekiinteistön Asenion Estate Oy:lle.

Yhteystiedot

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
Vaihde 0207 220 880
Faksi 0207 220 888

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

Finlaysonalue, Forssa
Puuvillakatu 4 A 1
PL 78
30101 FORSSA
Vaihde 0207 220 842
Faksi 0207 220 848

PMKTALO, Tampere
Erkkilänkatu 11 A, 7. krs
PL 444
33101 TAMPERE
Vaihde 020 7220 861
Faksi 0207 220 868

Puuvilla, Pori
Pohjoisranta 11
28100 PORI
Vaihde 0207 220 852
Faksi 0207 220 858

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