Renor

VUOSIKATSAUS

2012

2012 keskeiset tapahtumat

KAUPPAKESKUS PUUVILLA

Renor ja Ilmarinen aloittivat Kauppakeskus Puuvillan rakennustyöt pitkään kestäneen hankekehitystyön jälkeen marraskuussa 2012.

LAHTI

Asko 2 –kiinteistössä aloitettiin Torin sekä sen yhteyteen valmistuvien lähes 4 200 neliömetrin toimistotilojen rakennustyöt.

FORSSA

Suuri logistiikka-alan yritys aloitti toimintansa Finlaysonalueella vuonna 2012.

BRÄNDIUUDISTUS
Strategisen uudistuksen yhteydessä myös Renorin yritysilme uudistettiin. Uudella ilmeellä haluamme viestiä uutta strategiaamme ja palvella asiakkaitamme entistä paremmin.

Renor

lyhyesti

- Renor Oy on suomalainen kasvollinen kiinteistökehitys- ja kiinteistösijoitusyhtiö.
- Renor toteuttaa asiakkaiden toimitilatarpeisiin soveltuvia ratkaisuja: *uuden elinkaaren ansaitseviin kiinteistöihin kehittyvissä kaupunkiympäristöissä kestävän kehityksen mukaisesti.*
- Visiomme on olla toimitila-asiakkaan luotettavin kumppani ja palveleva ammattilainen.

2012 lukuina

Kiinteistö-omaisuuden markkina-arvo	Tuotto markkina-arvolle	Vuokrattava pinta-ala	Käyttämätön rakennusoikeus	Henkilöstön määrä
167 milj. euroa	7 %	308 000 m²	320 000 m²	36

SISÄLTÖ

2 Toimitusjohtajan katsaus
4 Renorin liiketoiminta
6 Renorin kiinteistökehitys
8 Askonalue, Lahti
10 Puuvilla, Pori
12 Kauppakeskus Puuvilla, Pori
14 Finlaysonalue, Forssa
16 WSOYTALO, Porvoo
18 PMKTALO, Tampere
20 Karistonkulma, Hämeenlinna
22 Pääkaupunkiseutu
24 Hallitus ja omistajat
26 Johtoryhmä ja henkilöstö
28 Vuosikooste 2012
29 Historia

tärkeimmät omistukset

ASKONALUE • www.askonalue.fi
PUUVILLA • www.porinpuuvilla.fi
PMKTALO • www.pmktalo.fi
FINLAYSONALUE • www.finlaysonalue.fi
WSOYTALO • www.wsoytalo.fi
KARISTONKULMA • www.karistonkulma.fi
TIKKURILAN SILKKI • www.tikkurilansilkki.fi

Renorille vuosi 2012 oli *vilkas ja tapahtumarikas*. Liiketoiminnallisesti vuosi oli menestyksellinen.

Renorin kiinteistöjen nettotuotto toteutui hieman tavoitteita paremmin. Kasvaneet rahoituskustannukset painoivat kuitenkin yhtiön tulosta edellisiin vuosiin verrattuna alaspäin. Renorin kokonaisvuokrausaste oli vuoden 2012 lopussa 58 prosenttia.

Merkittävin tapahtuma oli Kauppakeskus Puuvillan investointipäätös ja rakentamisen käynnistyminen Porissa. Tämän mahdollisti Ruokakesko Oy:n kanssa solmittu ankkurivuokrasopimus K-citymarket -tilasta tulevaan kauppakeskukseen. Useita muita vuokrasopimuksia saatiin myös solmittua ja saavutettiin investointipäätöksen vaatima vuokrausaste. Vuokrauksen lisäksi investoinnin rahoitus saatiin järjestymään ja kohteen toteuttamisen urakkasopimus solmittiin Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa marraskuun alussa. Investoinnin aloittamisen myötä Ilmarinen tuli Puuvillan toiseksi omistajaksi. Puuvilla on nyt Renorin ja Ilmarisen tasaosuuksin yhdessä omistama kiinteistö. Kauppakeskus Puuvilla valmistuu ja avataan yleisölle syksyllä 2014.

Lahdessa Askonalueelle saatiin uusia asiakkaita. Kysyntä kohdistui erityisesti Asko 2 -kiinteistöön, josta on muodostunut merkittävä toimistotyöpaikkojen keskittymä. Kiinteistöön investoidaan uusien asiakkaiden myötä. Vuoden 2012 aikana käynnistyi yksi kiinteistön uudelleen kehittämisen suurimmista investoinneista, kun Andritzille rakennetaan tiloja 150 työntekijän käyttöön. Hanke valmistuu kesään 2013 mennessä. Lahdessa olimme maanomistajana mukana Lahden kaupungin järjestämässä Radanvarren ideakilpailussa, jossa arkkitehtikilpailulla haettiin uusia ideoita ja ratkaisuja radanvarren alueen rakentamiselle tulevaisuudessa. Muiden kiinteistökohteidemme osalta vuosi oli kokonaisuutena aikaisempien vuosien mukainen.

Renor sai päätökseen kiinteistökantansa rahoituksen uudistamisen vuoden 2012 alussa. Euroalueella pitkään jatkunut velkakriisi ja rahoitusalan kiristyvä sääntely vaikuttavat myös yritysten rahoitukseen ja rahoitusmarkkinoiden toimintaan. Tämä näkyy myös kiinteistörahoituksen saatavuudessa ja hinnassa.

Renor jatkoi vuoden 2012 aikana strategiansa uudistamista ja sai strategisen suunnittelutyön päätökseen. Tulevaisuuden Renor haluaa olla osaavin ja arvostetuin olemassa olevan kiinteistökannan uudelleen kehittäjä Suomen kiinteistömarkkinoilla. Toiminnan perustana on luova ja ennakkoluuloton kiinteistökehitys ”redevelopment”-toimintamallilla.

Asiakasarvo on Renorin liiketoiminnan kulmakivi. Asiakkaamme kohtaavat omissa liiketoimissaan jatkuvasti muuttuvia haasteita ja toimintaympäristömuutoksia. Renor haluaa palvella asiakkaitaan muuttuvassa ympäristössä niin, että toimitilat tukevat asiakkaiden liiketoiminnan menestystä kaikissa tilanteissa.

Renorin kiinteistökanta koostuu merkittäviltä osin historiallisista teollisuusympäristöistä ja niissä sijaitsevista kiinteistöistä, joita olemme määrätietoisesti kehittäneet. Omistuksessamme olevien historiallisten teollisuusympäristöjen

> Tulevaisuuden kohteemme ovat kiinteistöjä, jotka ovat eläneet yhden tai useamman käyttöhistorian ja ovat tilanteessa, jossa uutta käyttötarkoitusta etsitään. *Timo Valtonen, toimitusjohtaja*

lisäksi haluamme laajentaa toimintaamme myös muihin olemassa oleviin kiinteistöihin ja niiden uudelleenkehittämiseen. Uudelleenkehitettävien kiinteistöjen on oltava merkittäviä yhteiskunnan kannalta niin, että niille yleisesti halutaan uutta käyttöä tai niiden säilymisellä kaupunkiympäristön ja rakennetun ympäristön kannalta on merkitystä.

Strategisena valintanamme on, että kohteet sijaitsevat kasvavissa kaupunkiympäristöissä. Kaupungistuminen ja kaupunkirakenteen kehittyminen luovat mahdollisuuksia uusien käyttötarkoitusten löytymiselle. Asiakkaiden tilatarpeen ratkaiseminen uudelleenkehitettävässä kiinteistössä on kaiken perusta. Kestävä kehitys on mielestämme ennen kaikkea olemassa olevan rakennetun yhdyskunnan hyödyntämistä ja uudelleen kehittämistä. Materiaalitehokkuus olemassa olevan kiinteistökannan käytön lisäämisen kautta tukee kestävää kehitystä. Uudisrakentaminen ei ole aina paras tai ainut vaihtoehto. Olemassa olevat kiinteistöt ovat jo osa rakennettua ympäristöä ja ne hyödyntävät olemassa olevaa infrastruktuuria. Tämä tuo kustannustehokkuutta ja säästää myös yhteiskunnan resursseja. Vanhojen kiinteistöjen tekninen uudistaminen parantaa niiden energiatehokkuutta ja sitä kautta vähentää rakennetun ympäristön aiheuttamaa hiilidioksidikuormitusta. Olemassa olevat kiinteistöt ovat parhaimmillaan myös esteettisiä ja viihtyisiä ympäristöjä, joissa monenlainen toiminta saa uusia ulottuvuuksia.

Strategisen uudistuksen yhteydessä myös Renorin yritysilme uudistettiin. Uudella ilmeellä haluamme viestiä uutta strategiaamme ja palvella asiakkaitamme entistä paremmin.

Renorin varatoimitusjohtaja Hannu Katajamäki jäi vuoden lopussa pois yhtiön palveluksesta pitkän uran jälkeen. Hannu työskenteli vuodesta 1987 alkaen Askon ja Renorin palveluksessa. Hän on johtanut vuokraus- ja ylläpitotoimintaa ja on ollut kehittämässä Renorin kiinteistöliiketoimintaa. Haluan kiittää Hannu Katajamäkeä ansiokkaasta työpanoksesta Renorissa. Hannu jatkaa työtään edelleen Renorin omistajana ja hallituksen jäsenenä.

Kiitän asiakkaitamme ja yhteistyökumppaneitamme hyvästä yhteistyöstä ja luottamuksesta Renoria kohtaan. Lisäksi osoitan lämpimät kiitokset Renorin henkilökunnalle viime vuoden työpanoksesta sekä omistajille hyvin sujuneesta yhteistyöstä. Jatkamme työtämme viihtyisän ja kestävän rakennetun ympäristön kehittämisessä.

Timo Valtonen
toimitusjohtaja

Renor toteuttaa asiakkaiden *toimitilatarpeisiin soveltuvia ratkaisuja* uuden elinkaaren ansaitseviin kiinteistöihin

Kestävän kehityksen vaatimusten lisääntyminen yhteiskunnassa luo erinomaiset mahdollisuudet olemassa olevan vanhan kiinteistökannan uudelleenkehittämiselle Suomessa. Tässä toiminnassa Renorilla on erinomainen näyttö aikaisemmilta vuosilta ja mahdollisuus edelleen vahvistaa asemaa arvostetuimpana kiinteistöalan ”redevelopment-yhtiönä”.

Renor toteuttaa asiakkaiden toimitilatarpeisiin soveltuvia ratkaisuja uuden elinkaaren ansaitseviin kiinteistöihin kehittyvissä kaupunkiympäristöissä kestävän kehityksen mukaisesti.

Renor haluaa olla osaavin ja arvostetuin olemassa olevan kiinteistökannan vuokraaja ja kehittäjä Suomen kiinteistömarkkinoilla. Tavoitteemme on kehittää omistamiamme kiinteistöjä ja alueita ja näin ylläpitää kestävää ja viihtyisää rakennettua ympäristöä. Haluamme lisätä olemassa olevan historiallisen kiinteistökannan käyttöä ja uudelleenkehittämistä Suomen kiinteistömarkkinoilla.

Asiakkuudet nähdään Renorissa tärkeimpänä arvona ja tavoitteemme onkin muodostaa pitkäaikaisia kumppanuuksia asiakkaidemme kanssa. Asiakkaidemme liiketoiminta kohtaa monia haasteita ja muutoksia. Haluamme palvella asiakkaitamme muuttuvassa liiketoimintaympäristössä ja taata heille kilpailukykyiset toimitilat kaikissa tilanteissa. Tavoitteemme on kehittää asiakaslähtöistä ja palvelevaa toimintamallia, missä panostetaan asiakkaan tilatarpeeseen ja siihen liittyvien liiketoimintaedellytysten mahdollistamiseen.

Renor haluaa olla osaavin ja arvostetuin vanhan kiinteistökannan kehittäjä Suomen kiinteistömarkkinoilla.

Renorin kiinteistöomaisuus

Vuokrattava pinta-ala	Vuokrausaste	Kiinteistökannan markkina-arvo	Kiinteistöjen tuotto markkina-arvolle
308 000 m²	58 %	167 milj. euroa	7 %

Renor omistaa kiinteistöjä Forssassa, Helsingissä, Hämeenlinnassa, Lahdessa, Porissa, Porvoossa, Tampereella ja Vantaalla. Kiinteistöissä toimii tällä hetkellä toimistoja, liiketiloja, teollisuutta ja varastoja. Lisäksi Renor omistaa yksittäisiä liiketiloja ja tontteja, jotka ovat myynnissä.

Renor on Suomen johtava vanhojen kiinteistöjen *uudelleenkehittäjä*

Omistamme useita suuria entisiä teollisuuskiinteistöjä, joita kehitämme uuteen käyttöön kestävän kehityksen periaatteita noudattaen. Kiinteistökehityksessä yhtiömme ottaa huomioon ympäristöarvot ja yhteiskunnan tarpeet. Teemme kehitystyötä yhteistyössä kaupunkien, kuntien ja museoviraston tai maakuntamuseon kanssa. Meillä on yhteensä noin 308 000 neliömetriä vuokrattavaa tilaa ja noin 320 000 neliömetriä käyttämätöntä rakennusoikeutta.

Kiinteistökehityksen suurimpana saavutuksena vuonna 2012 voidaan pitää ehdottomasti Porin Puuvillan kauppakeskushankkeen saaminen siihen vaiheeseen, että kauppakeskuksen rakennustyöt voitiin aloittaa. Tavoitteena on avata uusi kauppakeskus yleisölle vuoden 2014 syksyn aikana.

Renor on ollut mukana myös aktiivisesti Lahden aseman alueen kehittämisessä. Aseman alueella, johon kuuluu mm. Renorin omistama Askonalue, järjestettiin vuoden 2012 aikana avoin suunnittelukilpailu. Lahden kaupunki tulee mukaan kehittämään aluetta yhteistyössä asemanalueen maanomistajien kanssa, kilpailun voittaneiden töiden ideoiden pohjalta. Tavoitteena on kehittää alueelle pitkälle tulevaisuuteen katsova joustava kaavaratkaisu.

PMKTALO Tampereella on mukana yhtenä osana kaupungin Ratapihankadun kaavoituksessa. Tavoitteenamme on kehittää kiinteistöä siten, että voimme sijoittaa tontillemme uutta toimisto- ja asuntorakennusoikeutta.

Renor kehittää myös kiinteistösalkkuaan aktiivisesti. Osa kiinteistöistä on myytävänä ja samalla etsimme kehityssalkkuumme myös uusia uuden elinkaaren ansaitsevia kiinteistöjä.

Kaikki toimintamme lähtee asiakkaiden tarpeista, niin myös kiinteistökehitystoimintamme. Asiakkaitamme ovat sekä julkinen että yksityinen sektori.

Suurimmat kehityskohteemme ovat tällä hetkellä Askonalue Lahdessa, Puuvilla Porissa, Sonckin makasiini L3 Helsingin Jätkäsaaressa ja Tikkurilan Silkki Vantaalla. Lisäksi meillä on kehityskohteina PMKTALO Tampereella, Finlaysonalue Forssassa, WSOYTALO Porvoossa, Karistonkulma Hämeenlinnassa, Höyläämötie 3 Helsingissä ja Ansatie 3 Vantaalla.

Voimakkaan *kasvun vuosi* Askonalueella

Askonalue on Renorin kohteista pinta-alaltaan suurin kohde ja osa Lahden keskusta-aluetta. Lähes kahden kilometrin pituista aluetta reunustaa valtatie 12, ja parin minuutin ajomatkan päässä kulkee Lahti-Helsinki-moottoritie. Askonalue sijaitsee Lahden rautatieaseman vieressä ja matka Helsingistä Lahteen taittuu oikorataa pitkin alle tunnissa. Aluetta kehitetään voimakkaasti.

Askonalueen monipuolinen yritystarjonta on tuonut asiakkaille synergiaetuja, kun palveluita ei tarvitse lähteä hakemaan alueen ulkopuolelta. Askonalueella on runsaasti pysäköintitilaa ja alueella palvelee kolme lounasravintolaa.

Vuonna 2012 aloitetut Torin sekä sen yhteyteen valmistuvien lähes 4 200 neliömetrin toimistotilojen rakennustyöt ovat Lahden mittakaavassa yksi suurimmista rakennushankkeista. Asko 2 -kiinteistöön valmistuvat tilat otetaan käyttöön kesällä 2013. Torin yhteyteen ollaan suunnittelemassa Asko 2:n uutta lounasravintolaa.

Alkusyksystä 2012 saatiin päätökseen vesikattotyöt Asko 2- ja Asko 3 -kiinteistöissä sekä itäpuolen parkkialue. Asiakkaiden käyttöön saatiin 460 uutta autopaikkaa. Tiloja remontoitiin koko Askonalueella vuonna 2012 yhteensä noin 8 000 neliömetriä.

Asko 2:lle valmistui kesällä 2012 uusi kylmävesiasema. Alueen toimistoista n. 2 500 neliömetriä jäähdytetään pohjavedellä. Jäähdytettävien tilojen määrä kasvaa kesällä 2013, kun torialue ja uudet toimistot otetaan käyttöön.

Moisionkadun tonttien myynti alkoi kesällä 2012. Alueelle on suunnitteilla kerros-, rivi- ja omakotitaloja.

Lahden kaupunki aloitti laajan kehityshankkeen, johon liittyi suunnittelukilpailu asemanseudun ja matkakeskuksen kehittämiseksi. Askonalue sisältyy kilpailualueeseen ja Renor on jatkossa aktiivisesti mukana kehityshankkeessa. Radanvarsi oli yksi suurimmista Word Design Capital 2012 -arkkitehtikilpailuista. Suunnittelukilpailutyöt antavat monipuolisen alustan tulevalle radanvarren kaavoitustyölle.

Sisarukset isoisän jäljillä

”Omistan sisareni kanssa Messua Oy:n, jonka isämme perusti 26 vuotta sitten. Jatkamme alan yrittäjinä kolmannessa polvessa isoisämme 60-luvulla perustaman Mainos Arvelinin hengessä. Meillä on erityinen side tähän rakennukseen, sillä isoisämme työskenteli jo ennen omaa yritystään Askon somistamossa, joka sijaitsi tässä rakennuksessa. Suunnittelemme ja toteutamme messuja asiakkaillemme Suomessa ja ulkomailla. Yrittäjän silmin kaikki työpäivät ovat kivoja, kun tässä tekee sitä työtä mitä haluaakin tehdä. Meillä on täällä ammattitaitoinen porukka, jonka kanssa on mukava tehdä töitä. Kohokohtia ovat ne hetket, kun saadaan yhdessä iso projekti onnistuneesti päätökseen.”

ERIIKKA KALLIOKOSKI,
toimitusjohtaja, *Messua Oy*

”Helsingistä suhauttaa junalla Askonalueelle 45 minuutissa.

Askonalueen monipuolinen yritystarjonta tuo asiakkaille synergiaetuja.

Aukusti Avonius aloitti huonekalujen sarjatuotannon Lahdessa 1918. Tuotanto laajeni vuosien aikana kodinkoneisiin. Näiden liiketoimien pohjalta syntyivät Asko Oyj, joka myöhemmin muuttui Uponor Oyj:ksi. Askon ja Upon teollinen toiminta päättyi pääosin 1990-luvulla. Askonalue käsittää 40 hehtaaria maata ja useampia tehdaskokonaisuuksia. Kun Renorista tuli Askonalueen omistaja, teollisuusalueen raivaus- ja puhdistustyöt aloitettiin ja alueen kiinteistökehitys alkoi.

Toimisto-, tuotanto- ja varastotilaa	Asiakkaita	Vuokrausaste	Käyttämätön rakennusoikeus
127 000 m²	232	57 %	250 000 m²

Puuvillan vetovoima koskettaa 230 000 satakuntalaista.

Toimisto-, tuotanto- ja varastotilaa	Asiakkaita	Vuokrausaste	Käyttämätön rakennusoikeus
33 700 m²	55	91 %	80 330 m²

Gustav Efraim Ramberg perusti Porin Puuvillatehtaan vuonna 1898. Vanha kehräämö, esikutomo sekä 1930-luvulla valmistuneet pääkonttori ja asuinrakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti merkittävää rakennuskantaa. Vuonna 1973 Finlayson osti Porin Puuvillan. Finlayson päätyi 1980-luvulla Asko-konsernin omistukseen, ja myöhemmin kiinteistöstä tuli Renor Oy:n omaisuutta. Finlaysonin tehdastoiminta loppui vuonna 1994. Alueen kehitykselle merkityksellistä oli Porin yliopistokeskuksen muutto tiloihin vuonna 1999.

Puuvillaan on muodostunut Satakunnan *suurin yritys-, koulutus- ja vapaa-ajankeskus*

Puuvilla on Renorin ja Ilmarisen yhdessä tasaosuuksin omistama kiinteistö. Puuvillan keskustakortteli sijaitsee Porissa, Isosannan kaupunginosassa Kokemäenjoen rannassa. Satakunnan suurin kauppakeskus avataan Puuvillan alueelle syksyllä 2014.

Puuvillan alue kuuluu Museoviraston inventoimiin valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Puuvilla on muuttunut entisestä teollisuusympäristöstä nykyiseksi monipuoliseksi liike-elämän, hallinnon, tieteen ja kulttuurin keskittymäksi, joka keskeisen sijaintinsa ansiosta houkuttelee alueelle runsaasti eri alan toimijoita, joita tänä päivänä on yli 50.

Renor ja Ilmarinen rakentavat yhdessä Skanskan kanssa Puuvillan alueelle Satakunnan suurinta kauppakeskusta kunnioittaen sen satavuotista rakennuskantaa. Osa alueen huonokuntoisista rakennuksista puretaan ja korvataan uudella. Tavoitteena on avata kauppakeskus syksyllä 2014.

Kauppakeskuksen avautuminen täydentää alueella asioivien palvelutarjontaa merkittävästi. Kauppakeskuksessa on vuokrattavaa liiketilaa yhteensä noin 43 000 neliömetriä.

Entinen puuvillatehdas työllisti parhaimmillaan yli 3 000 ihmistä. Alueella työskentelee, asioi ja opiskelee nykyään reilusti kaksinkertainen määrä ihmisiä. Puuvillasta on muodostunut Satakunnan suurin yritys- ja koulutuskeskus, jossa toimii jo entuudestaan paikallisesti tuttuja valtakunnallisia toimijoita kuten Porin yliopistokeskus, kehittämisorganisaatio Prizztech Oy, maakuntalehti Satakunnan Kansa, Pori Jazz, Rakastajat-teatteri, Pohjois-Porin terveysasema, Pohjois-Porin hammashoitola ja Keskushammashoitola.

”Vanhassa puuvillatehtaassa soi kesäisin jazz. Jokirannassa sijaitsevalta tehtaalta on lyhyt matka myös Kirjurinluodolle.

Perinne Puuvillatehtaalla jatkuu

”Olin aikanaan tutustumassa Yliopistokeskukseen avoimien ovien päivänä, ja minulle tuli tunne, että tänne haluan töihin. Silloin ei ollut vielä suunnitelmia Pohjois-Porin terveysasemasta eikä myöskään 2012 valmistuneesta Keskushammashoitolasta. Näin kuitenkin intuitioni toteutui. Kivat työpäivät ovat vauhdikkaita ja työntäyteisiä pienine kahvitaukoineen. Puuvillassa voi nähdä eri alojen ihmisiä ja ilmapiiri on vireä. Vanha, kaunis ja arvokas miljöö antaa tekemiselle aivan omanlaisen latauksensa. Minulle läheinen, nyt jo edesmennyt mummuni, on nuorena tyttönä tehnyt töitä Puuvillatehtaalla. Tuntuu hyvälle, että perinne tältä osin jatkuu.”

PAULIINA HIETASALO,
johtava ylihammaslääkäri, *Porin kaupungin perusturvakeskus*

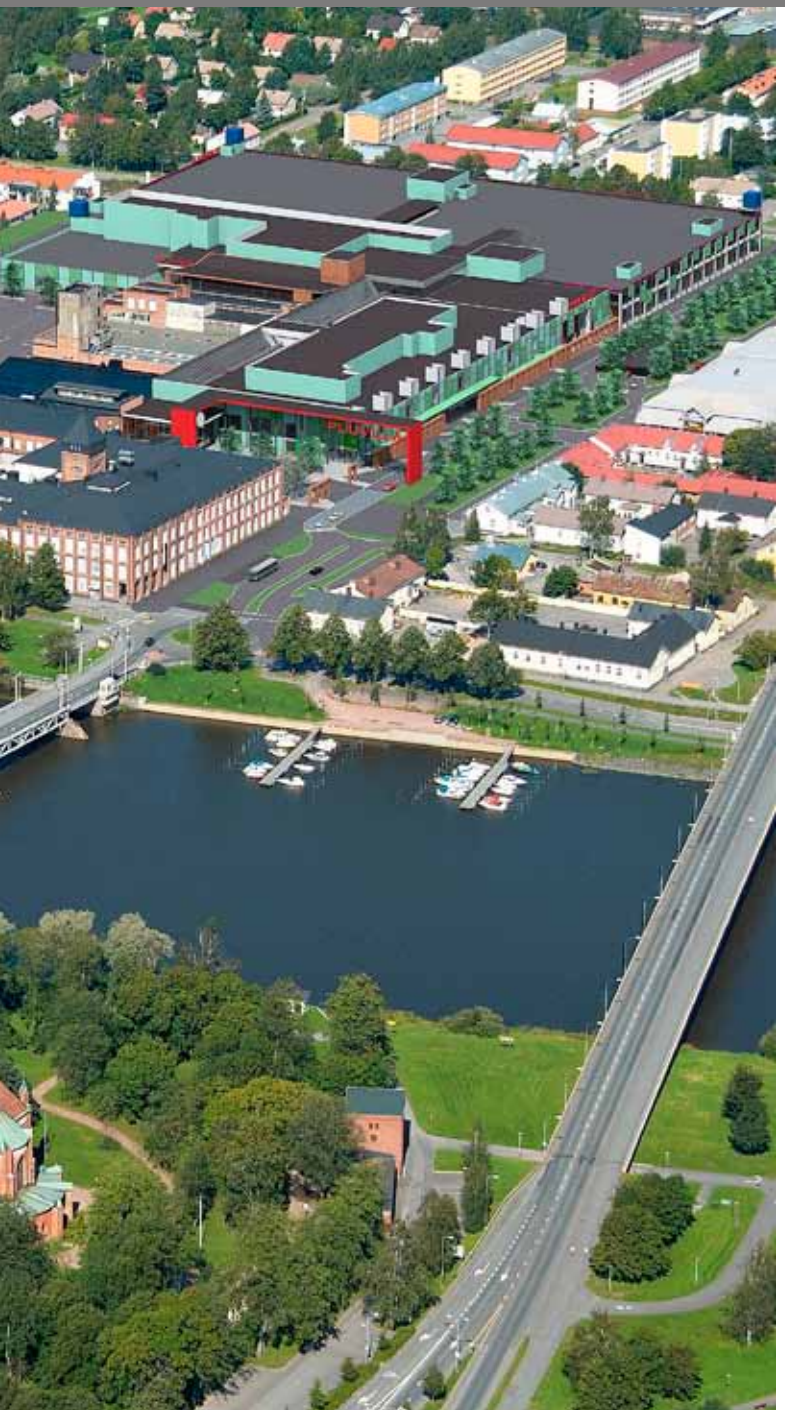
Satakunnan suurimman *kauppakeskuksen rakentaminen käynnistyi*

Kauppakeskus Puuvilla on merkittävä osa Puuvillan kiinteistökokonaisuutta. Valmistuessaan Kauppakeskus Puuvilla sulautuu muuhun Puuvillan alueeseen sen 100-vuotista historiallista miljöötä kunnioittaen. Kauppakeskus Puuvilla tulee olemaan ainutlaatuinen keskusta-alueella sijaitseva tulevaisuuden kauppa- ja palvelukeskus, joka tukee jo olemassa olevaa kaupunkirakennetta Porissa.

Renor aloitti kauppakeskushankkeen suunnittelun Puuvillan alueelle jo vuonna 2006. Vuonna 2008 puuvillatehtaan korttelialueelle vahvistettu yleiskaava mahdollisti jopa 50 000 neliömetrin suuruisen kauppakeskuksen rakentamisen ja hankkeen viemisen eteenpäin. Marraskuussa 2012 Renor ja Ilmarinen käynnistivät kauppakeskuksen rakennustyöt. Molemmat osapuolet toimivat hankkeen omistajina ja sijoittajina tasavertaisin osuuksin. Rakennustöistä vastaa Skanska Talonrakennus. Rakennushankkeen kokonaisinvestoinnin arvo on noin 130 miljoonaa euroa. Hanke on merkittävä Satakunnan työllistämisen kannalta. Kauppakeskuksen rakentaminen työllistää parhaimmillaan 300 henkilöä. Valmistuttuaan kauppakeskus luo 700–800 uutta pysyvää työpaikkaa. Tavoitteena on avata kauppakeskus syksyllä 2014.

Valmistuttuaan kauppakeskuksessa on vuokrattavaa liiketilaa noin 43 000 neliömetriä. Puuvilla sijaitsee Kokemäenjoen pohjoisrannalla Porin nopeasti kehittyvällä keskusta-alueella, ja sen keskeisen sijainnin ja 2 000 pysäköintipaikan ansiosta asiointi kauppakeskuksessa ja koko Puuvillan alueella on vaivatonta. Satakunnan noin 230 000 asukkaan ostovoima luo hyvän perustan menestyvälle kaupankäynnille. Ainutlaatuinen tehdasmiljöö houkuttelee monipuolisten liikkeiden, kulttuurin, ravintoloiden ja muiden palveluiden tarjonnallaan satakuntalaisia ja kauempaakin saapuvia ostoksille, rentoutumaan tai ihan muuten vain tuttuja tapaamaan. Kauppakeskuksen

Valmistuttuaan kauppakeskuksessa on vuokrattavaa liiketilaa noin 43 000 neliömetriä.



Tavoiteltava kävijämäärä
5,5 milj. asiakasta/vuosi

Liikkeitä
80–90

Autopaikkaa
2 000

Myyntitavoite
115 milj. euroa

Vuokrattavaa liiketilaa
43 000 m²

Uusia pysyviä työpaikkoja
700–800

ankkurivuokalaisia ovat K-citymarket, H&M ja Stadium. Muita toimijoita ovat mm. Aleksi 13, RAY, Tiger Stores, Tiimari, Bik Bok, Carlings, Cubus, Dressmann, Hairlekiini, BR-Lelut, Jack&Jones ja Vero Moda.

Kauppakeskus Puuvillan tavoitteena ja lähtökohtana on vähäpäästöinen energiaratkaisu. Geoenergiaa tullaan käyttämään sekä lämmitykseen että jäähdytykseen. Tavoitteena on kattaa geoenergialla 80 prosenttia vuotuisesta lämmitys- ja 90 prosenttia vuotuisesta jäähdytysenergiasta. Kauppakeskukselle haetaan LEED-sertifikaattia tavoitteena vähintään kultataso. LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) on kansainvälisesti tunnettu ja laajasti käytössä oleva rakennusten ympäristöluokitus. Ympäristömyönteisyyttä tukee lisäksi erinomainen sijainti Porin keskusta-alueella, sillä kauppakeskukseen pääsee helposti kävellen, pyörällä, autolla ja bussilla.

Ympäristöystävällinen rakentaminen on tärkeää sekä kuluttajille että sijoittajille.

Vetovoimaiset tilat *viehättävässä tehdasmiljöössä*

Renorin omistama Finlaysonalue Forssa Loimijoen rannalla on yksi parhaiten säilyneitä tehdasmiljöitä Suomessa. Alue on myös yksi Renorin kauneimpia kohteita. Alueen muodostavat Vanhan Kutomon hyvinvointi-, hoivapalvelu- ja toimistokeskus, Finlaysonin entiset tehdaskiinteistöt sekä logistiikkakeskus.

Alue sijaitsee strategisesti hyvällä paikalla Forssan keskusta-alueella kahden hypermarketin, K-citymarketin ja Prisman, välissä. Finlayson-alueelle on helppo saapua, sillä Forssa sijaitsee valtateiden 2 ja 10 varrella keskellä eteläisen Suomen liiketoiminta-aluetta Helsinki–Tampere–Turku -akselilla. Helsinki-Vantaan lentokentälle on vain reilun tunnin ajomatka.

Finlaysonalue tarjoaa mainiot puitteet logistiikka-alan toimijoille, sillä hyvien liikenneyhteyksien ja laajojen lastausalueiden sekä pysäköintitilojen ansiosta kohteeseen on helppo tulla. Vuonna 2012 toimintansa Finlaysonalueella aloittanut suuri logistiikka-alan yritys löysi yrityksen tarpeisiin sopivat muuntojoustavat tilat alueelta, jonne rekoilla ajo on vaivatonta.

Vanhaan Kutomoon on syntynyt vuosien saatossa terveys- ja hyvinvointipalveluiden keskittymä. Kiinteistö tarjoaakin ihanteelliset puitteet alan toimijoille, joita on kohteessa useita. Hoivapalveluita ja tehostettua palveluasumista ikäihmisille vuodesta 2008 asti tarjonnut Hoivakoti Pumpuli avasi vuonna 2012 muistisairaille tarkoitetun 18-paikkaisen Hoivakoti Pellavan Vanhan Kutomon upeaan tehdasmiljööseen. Myös Suomen Terveystalolle saneerataan lisää vastaanottohuoneita vuonna 2013. Vanhaan Kutomoon on kohdistunut runsaasti kysyntää erilaisten toimijoiden taholta. Kohteen vetovoimaan onkin syynä varmasti keskeinen ja luonnonkaunis sijainti Loimijoen rannalla sekä alueen kattava palvelutarjonta.

Yksi alueella toimivista asiakkaista on Finlaysonin logistiikkakeskus. Entisessä Finlaysonin tehdaskiinteistössä toimii myös Forssan Finlaysonin tehtaanmyymälä.

Forssan Finlaysonaluetta koskeva asemakaavauudistus sai lainvoiman vuonna 2012. Uusi asemakaava mahdollistaa aiempaa laajemman alueen käyttötarkoitusten suunnittelun ja antaa vapauden kehittää edelleen kohteen vapaita tiloja nykyisten ja potentiaalisten asiakkaiden tarpeisiin.

> Finlaysonalueen uniikki vetovoima on houkutellut alueelle uusia toimijoita.

Finlayson on Forssan tuntomerkki

”Finlaysonin sisustustekstiilejä, kuten pussilakanoita ja pyyhkeitä, valmistetaan Euroopassa ja Kaukoidässä, josta ne tulevat Forssaan. Hoidamme niiden varastointia ja lähetämme niitä asiakkaillemme pääasiassa kotimaahan ja Venäjälle. Tein ennen myös laadunvalvontaa, jolloin sain tuotteita kotiin testattavaksi. Kotoa löytyykin aikalailla Finlaysonin tuotteita! Kun olin pikkutyttö, kävimme äitini kanssa kutomon avoimissa ovissa vierailulla. Muistan hyvin kutomokoneiden jyskeen ja pölyn. Tuntuu, että Finlayson on aina ollut täällä ja nämä punatiiliset rakennukset ovat Forssan tuntomerkki. Odotan aina kevättä, kun rakennuksen pihan vanhat ruusupensaat alkavat kukkia. Työmatka tuoksuvien pensaiden ohi on minulle elämys.”

MERJA HALONEN, työnjohtaja,
Finlayson logistiikkakeskus

Vanhaan Kutomoon on syntynyt vuosien saatossa terveys- ja hyvinvointi-palveluiden keskittymä.

Finlaysonalue on merkittävä museoviraston suojelukohde. Alueen historia ulottuu aina vuoteen 1849, jolloin perustettiin Forssan Puuvillan Kehruu Yhtiö. Muutaman vuoden kuluttua perustettiin Wiksbergin puuvillakutomo. Kulttuurihistoriallisesti arvokas Vanha Kutomo puolestaan perustettiin Forssaan vuonna 1878 englantilaisen arkkitehti Edward Pottsin toimesta. Myöhemmin alue on ollut merkittävä Forssan kaupungin kehittymisen kannalta. Finlaysonalue siirtyi Renorin omistukseen Asko-konsernin kautta, joka osti Finlaysonin 1980-luvulla.

Toimisto-, tuotanto- ja varastotilaa	Asiakkaita	Vuokrausaste	Käyttämätön rakennusoikeus
73 000 m²	105	47 %	4 700 m²

WSOYTALOsta on tullut vireä liike- ja palvelu-elämän keskus.

Toimisto-, tuotanto- ja varastotilaa	Asiakkaita	Vuokrausaste	Käyttämätön rakennusoikeus
23 900 m²	98	79 %	1 700 m²

WSOYTALOn historia ulottuu aina vuoteen 1897, jolloin porvoolainen kreivi Louis Sparre aloitti yhdessä A.W. Finchin kanssa Iris-tehtaan toiminnan. Siellä valmistettiin Sparren suunnittelemia huonekaluja ja Finchin muotoilemaa uniikkikeramiikkaa. Werner Söderström Osakeyhtiö osti kiinteistön kustannus- ja julkaisutoimintaansa varten vuonna 1904. Myöhemmin siitä ja koko korttelin 18 eri rakennushankkeesta kehitettiin aikansa modernein painotalo Pohjoismaissa. Renor osti WSOYTALOn vuonna 2005.

Vireää toimintaa vihreässä talossa

WSOYTALO on yksi suurimpia rakennuskokonaisuuksia Porvoossa. Kiinteistön historiallinen ja kaupunkikuvallinen arvo on merkittävä. Rakennus näyttää ulospäin lähes samalta kuin monta vuosikymmentä taaksepäin katsottuna. Vanhan kirjapainotalon sisäpuoli on moneen kertaan uudistettu eri käyttäjien tarpeita vastaavaksi.

Porvoon ydinkeskustassa sijaitsevasta koko korttelin laajuisesta WSOYTALOsta on tullut vireä liike- ja palveluelämän keskus. Kiinteistön keskeisen sijainnin ansiosta kohteeseen on helppo tulla. WSOYTALOn vuokrattavaa pinta-alaa on 23 900 neliömetriä ja tiloissa toimii noin 100 asiakasta. Erityisesti julkisen sektorin toimijat ja palvelualojen yritykset ovat löytäneet sopivat toimitilat tästä kulttuurihistoriallisesti merkittävästä rakennuksesta. Kiinteistössä toimii tällä hetkellä mm. perheneuvola, nuorisotila, musiikkiopisto, lasten-, nuorten ja aikuispsykiatrian poliklinikat, terveysliikuntakeskus, kuntosali, hierojakoulu, useita hyvinvointialan yrityksiä sekä nuorten työpajoja. Vuonna 2012 laajennettiin lastenpsykiatrian poliklinikalle lisää tiloja. Lisäksi Porvoon kaupungin nuorten työpajatilat kunnostettiin ja kehitysvammaispalveluita tarjoavalle organisaatiolle saneerattiin uudet toimitilat. Vesikaton korjaustyöt saatiin päätökseen vuonna 2012. WSOYTALOn kattoremontissa parannettiin myös vesikaton tuuletusta ja saatiin näin ullakkotilan lämpökuormaa pienemmäksi. Kattoremontin myötä myös vesivuotojen riski minimoitui. Lisäksi uusittiin 128 ikkunaa. WSOYTALOn korttelista löytyy vielä 1 700 neliömetriä käyttämätöntä rakennusoikeutta. Määrä ei kuitenkaan ole riittävä, jos koko kortteli halutaan rakentaa täyteen. Tämän aikaansaamiseksi tarvittaisiin kaavamuutoksen kautta lisää rakennusoikeutta.

Vanhan talon sielu

”Kårkulla Samkommun huolehtii ruotsinkielisistä kehitysvammaisista. Toimistomme ja asiakkaidemme päivätoiminta sijaitsee WSOYTALOssa. Työni on haastavaa ja monipuolista ja parasta on se, että tapaan rehellisiä asiakkaita. On mukavaa huomata, kun he ovat tyytyväisiä. Olen asunut Porvoossa vuodesta 1976 ja muistan kun talo toimi vielä kirjapainona. Rakennukseen liittyy myös mukava muisto, sillä tässä sijaitsi ennen Folkhälsanin koulu. Kuulun Marttoihin, ja aikoinaan vuokrasimme usein koulun keittiötä, jossa teimme yhdessä ruokaa. Tässä talossa vallitsee aivan omanlainen sielu, niin kuin vanhoissa taloissa aina.”

Gunilla Backman, aluepäällikkö,
Kårkulla Samkommun

”Porvoon keskustan palvelut ja viehättävä Vanha Porvoo ovat kävelyetäisyydellä WSOYTALOn korttelista.

Monipuolisia tiloja *kulttuurihistoriallisesti merkittävässä* kohteessa

PMKTALO eli Puuvillatehtaiden Myyntikonttori oli 1970-luvulle asti nimensä mukaisesti puuvillatehtaiden myyntikonttori ja keskusvarasto. Nykyään kiinteistö on merkittävä toimisto- ja liikekeskus Tampereella. Lähes täyteen vuokratussa kiinteistössä toimii yli 80 eri alojen yritystä.

PMKTALO sijaitsee keskeisellä paikalla Tampereella Tammelan kaupunginosassa, vajaan puolen kilometrin päässä rautatieasemalta. Keskeinen sijainti, hyvät paikoitusalueet ja toimivat liikenneyhteydet tekevät PMKTALOsta suositun kohteen. Kiinteistö soveltuu pääasiassa liikunta-, liike- ja toimistotiloille sekä niihin liittyville varastoille. Kiinteistö tarjoaa tiloja aina 10 neliön varastotiloista 4 500 neliömetrin liikuntatilaan. PMKTALOn tiloissa toimii muun muassa liikunta- ja hyvinvointikeskus, eläinlääkäriasema ja sen laboratorio, rantaväylän tunnelin suunnittelutoimisto ja liikelahjatavaratalo.

Kiinteistössä on 17 700 neliömetriä vuokrattavaa toimisto-, liike- ja muuta tilaa. Asiakkaat edustavat useita eri toimialoja, mikä mahdollistaa synergiaetujen hyödyntämisen talossa toimivien kesken. Vuonna 2012 PMKTALOssa tehtiin pienimuotoisia kunnossapitokorjauksia.

PMKTALOn tulevaisuus näyttää varsin valoisalta. Sen sijainnillinen status ja liikenneyhteydet paranevat entisestään Ratapihankadun kaavamuutoksen myötä. Toteutuessaan kaavamuutos tuo tontille noin 4 700 neliötä lisärakennusoikeutta, mistä neljäsosa on varattu liike- ja toimistokäyttöön ja loput asuntokäyttöön. PMK:n nykyisen rakennuksen käyttötarkoitus myös laajenee asemakaavamuutoksen yhteydessä.

”PMKTALO on rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti osa tamperelaista kulttuurimaisemaa.

Liikelahjoja hyvällä fiiliksellä

”Perustimme vuonna 2006 JM Concept Oy:n, joka on laadukkaiden liikelahjojen maahantuontiin ja myyntiin erikoistunut yritys. Olen toinen omistajista ja myyn itse liikelahjoja erilaisiin tarpeisiin. Hyvä fiilis tulee silloin, kun asiakkaat tulevat tänne meidän hienoihin ja persoonallisiin tiloihin katsomaan myyntinäyttelyämme ja kun kaupat syntyvät. Olemme perustaneet tähän viereen myös silkki- ja brodeerauspaino Kasipaino Oy:n, jolloin saamme samalla tehtyä tuotteidemme vaatepainatukset. Näin palvelu paranee. Rakennuksessa on leppoisa meininki, kaikki morjestavat toisiaan ja käytävillä vaihdetaan kuulumisia. Muistan PMKTALOn jo lapsuudesta, kun asuimme tässä ihan vieressä ja kävin Tammelan koulua. Kävelimme tästä ohi monta kertaa ja katselimme ja ihmettelimme vanhaa tehdasta.”

JANNE OJANEN, omistaja,
JM Concept Oy

PMKTALO tarjoaa tiloja 10 neliön varastoista 4 500 neliömetrin liikuntatilaan.

Suomalaiset puuvillatehtaat perustivat vuonna 1932 kilpailun puristuksessa yhteisen myyntikonttorin. PMK:n. PMKTALOn ensimmäinen osa valmistui vuonna 1938 ja sitä laajennettiin vuonna 1956. Kiinteistön suunnitteli arkkitehti Jarl Eklund. Viiden tekstiilitehtaan puuvillatuotteita markkinoitiin yli 40 vuotta omana PMK-kokoelmana. Kun myyntikonttorin toiminta 1980-luvulla loppui, kiinteistö muutettiin liike-, myymälä- ja toimistotaloksi. PMKTALO on siirtynyt Renorin omistukseen Asko-konsernin kautta, joka osti Finlaysonin 1980-luvulla.

Toimisto-, tuotanto- ja varastotilaa
17 700 m²

Asiakkaita
83

Vuokrausaste
84 %

KARISTONKULMAn kiinteistö on vuokrattu oikeusministeriölle.

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

Karistonkulman historia ulottuu 1920-luvulle, kun rakennuksen suunnittelu aloitettiin Arvi A. Kariston toimesta maailmanlaajuisen talouskriisin kynnyksellä. Vuonna 1928 rakennus otettiin käyttöön Karisto Oy:n kirjapainona ja toimitiloina. Kirjapaino oli aikansa kolmanneksi suurin kustantamo. 1980-luvulla kirjapaino-toiminta siirtyi muualle, ja kiinteistössä on toiminut toimistoja ja ravintoloita. Vuonna 1992 kiinteistöön rakennettiin uudisosa. Suomen Kulttuurirahasto myi Karistonkulma Oy:n koko osakekannan Renor Oy:lle vuonna 2007.

Hämeenlinnan alue *houkuttelee investointikohteena*

Vuonna 1928 Karisto Oy:n kirjapainoksi ja toimitaloksi valmistunut rakennus on vuokrattu kokonaan Oikeusministeriölle. Hämeenlinnan alue on kiinnostava sijoituskohde paitsi keskeisen sijaintinsa myös valtionhallinnon piirissä keskeisen asemansa vuoksi.

Karistonkulma on yksi Renorin tärkeimmistä kehityskohteista. Kohteessa on vuokrattavaa pinta-alaa noin 4 700 neliömetriä. Karistonkulman kiinteistö on vuokrattu kokonaisuudessaan Oikeusministeriölle, ja sen vanhemmassa osassa toimivat Hämeenlinnan käräjäoikeus sekä kihlakunnan vouti, ja uudemmassa osassa Hämeenlinnan hallinto-oikeus. Oikeusministeriö on ollut asiakkaana kiinteistössä vuodesta 1980 saakka. Renorin omistukseen Karistonkulma siirtyi vuonna 2007.

Eri oikeusasteissa käsitellään Kanta-Hämeen, Pirkanmaan ja Keski-Suomen asioita. Toimistoosassa työskentelee noin 90 henkeä. Oikeuden istuntosaleja on yhteensä neljä. Keskeisellä paikalla ja hyvien yhteyksien päässä sijaitseva kiinteistö on helposti saavutettava myös julkisilla kulkuneuvoilla.

Hämeenlinna on vanha hallinto-, kulttuuri- ja varuskuntakaupunki, jonka vaikutusalueella 150 kilometrin säteellä asuu kaksi miljoonaa suomalaista. Renor pitää Hämeenlinnan aluetta mielenkiintoisena investointikohteena muun muassa maantieteellisen sijaintinsa ansiosta. Hämeenlinna on yksi Renorin strategisista painopistealueista, ja tulevaisuudessa yhtiöllä on tarkoitus kasvattaa kiinteistöomaisuutta alueella.

”Karistonkulma sijaitsee Hämeenlinnan keskustassa Vanajaveden rannassa.

Karistonkulman solmujenaukoja

”Työskentelen laamannina Kanta-Hämeen käräjäoikeudessa. Työpäiviini kuuluu tuomarina toimimisen lisäksi henkilöstöhallintatehtäviä. Koen olevani työssäni auttavassa asemassa ja ihmistä lähellä. Uraani liittyy paljon hyviä muistoja. Mukavimpia onnistumisen hetkiä ovat tilanteet, kun jokin pitkään jumissa ollut solmu aukeaa. On palkitsevaa nähdä ihmisistä huokuva tyytyväisyys, kun heidän ongelmansa on saatu ratkaistua. Olen kovasti tykästynyt Karistonkulmaan, jossa työskentelen. Täältä on kauniit maisemat Vanajavedelle ja sijainti on keskellä vanhaa Hämeenlinnaa. Nämä puitteet ja korkeat huoneet tuovat tuomioistuimelle aivan omanlaista arvokkuutta.”

JUHANI HIRVONEN, laamanni,
Kanta-Hämeen käräjäoikeus

Renor omistaa *kolme kiinteistökohdetta pääkaupunkiseudulla*

Noin sadan asiakkaan Tikkurilan Silkki Vantaalla on suosittu varsinkin erilaisten pienten toimijoiden keskuudessa. Lisäksi Renorin omistuksessa pääkaupunkiseudulla ovat tuotanto- ja toimistokiinteistöt Höyläämötie 3 Helsingin Pitäjänmäellä sekä Ansatie 3 Vantaan Ylästössä.

KESKUSTA-ALUEEN KEHITYS LISÄÄ TIKKURILAN SILKIN VETOVOIMAA

Tikkurilan Silkki Vantaalla sijaitsee erittäin keskeisellä paikalla Tikkurilassa Keravanjoen varrella. Matkaa rautatie- ja linja-autoasemalle on vain puolisen kilometriä. Entisen silkkitehtaan tiloja suosivat etenkin pienet yritykset, jotka arvostavat hyviä liikenneyhteyksiä ja persoonallisia tiloja.

Tikkurilan Silkin nykyinen asemakaava mahdollistaa kohteelle monia käyttövaihtoehtoja. Vanhat tehdaskiinteistöt ja koko alue vaativat kuitenkin mittavia uudistustoimia mm. teknisen infrastruktuurin ja rakennuksien perustusten sekä rakenteiden suhteen. Tikkurilan Silkin osittain suojellut rakennukset kunnostetaan niiden ominaispiirteet säilyttäen, mutta jotkut huonokuntoiset rakennukset korvataan kokonaan uudisrakentamisella. Vuonna 2012 saatiin valmiiksi Tikkurilantien puoleisen vesikaton uusimistyöt 1 200 neliömetrin osuudelle. Kohteelle ei valitettavasti vielä ole löydetty lopullista käyttötarkoitusta, mutta Renor jatkaa edelleen aktiivisesti kohteen eri vaihtoehtojen kartoittamista.

Tikkurilan keskustaa uudistetaan voimakkaasti lähivuosina. Nykyisen keskustan painopiste siirtyy lähemmäs nykyistä rautatieasemaa, jonka läheisyyteen on kaavailtu suurta toimisto-, liike- ja matkakeskusta. Tikkurilassa on käynnissä ja alkamassa lukuisia uusia asuntorakennuskohteita. Junamatkustajat pääsevät vuonna 2015 siirtymään kaukojunista Kehäradan juniin Tikkurilassa, mistä matka lentoasemalle vie vain kahdeksan minuuttia. Tikkurilan keskustan kehittyminen lisää samalla myös Tikkurilan Silkin vetovoimaisuutta ja sen asema vireänä keskustatoimijana voimistuu entisestään.

JÄÄHDYTETTYJÄ TILOJA PITÄJÄNMÄELLÄ

Kiinteistö sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella Helsingin Pitäjänmäellä. Höyläämötien kiinteistö tarjoaa jäähdytettyjä tiloja tuotanto- ja toimistokäyttöön. Vuonna 1958 rakennettu

Elämyksiä ja kipinöitä

”Työskentelen tuotantopäällikkönä tiedekeskus Heurekassa, jossa vedän design- ja valmistusteknistä yksikköä. Olen mukana näyttelyiden suunnittelussa, resursoimisessa ja pystyttämisessä. Käytämme Tikkurilan Silkissä tilaa, jossa teemme tuotekehitystä ja testaamme tulevia näyttelyitä. Aloitimme toiminnan täällä Silkissä 80-luvulla, kun Heurekan rakennusta ei vielä ollut olemassakaan. Täältä kaikki on siis lähtenyt liikkeelle. On kiehtovaa olla mukana ammattitaitoisessa porukassa, jolloin tekemisessä on omanlainen sähköinen kipinä mukana. Työni kohokohdat liittyvät näyttelyiden pystyttämisen loppusuoraan. Monet muistot liittyvät aamuyön tunteihin, kun ratkotaan viimeisiä teknisiä haasteita väsyneinä, mutta onnellisina.”

JUSSI SAVA, tuotantopäällikkö, *Heureka*

kiinteistö saneerattiin 2000-luvun alussa. Kiinteistön toimitilat räätälöidään asiakkaiden tarpeiden mukaisesti.

TUOTANTO- JA TOIMISTOKIINTEISTÖ AVIAPOLIKSEN VAIKUTUSALUEELLA

Ansatien tuotanto- ja toimistokiinteistö sijaitsee Kehä III:n varrella lähellä Helsinki-Vantaan lentoasemaa ja Aviapolista, joka on yksi Suomen halutuimmista yritys- ja asuinalueista. Kiinteistö on rakennettu vuonna 1980, ja se on vuokrattu talossa pitkään toimineelle teollisen alan yritykselle. Tontilla on vielä käyttämätöntä rakennusoikeutta. Nykyisen asiakkaan kanssa neuvotellaan mahdollisista kiinteistön kehittämistarpeista.

TIKKURILAN SILKKI

Toimisto-, tuotanto- ja varastotilaa	Asiakkaita	Vuokrausaste	Käyttämätön rakennusoikeus
11 149 m²	94	65 %	4 000 m²

HÖYLÄÄMÖTIE 3

Toimisto-, tuotanto- ja varastotilaa	Asiakkaita	Vuokrausaste
2 988 m²	7	90 %

ANSATIE 3

Toimisto-, tuotanto- ja varastotilaa	Asiakkaita	Vuokrausaste	Käyttämätön rakennusoikeus
11 848 m²	1	100 %	4 300 m²

Vuonna 1933 perustettu Tikkurilan Silkki Oy, alkuperäiseltä nimeltään Suomen Silkkiteollisuus Oy, edusti Suomessa uutta tekstiiliteollisuuden alaa, joka perustui viskoosin käyttöön. Silkin tehdaskiinteistöt on rakennettu vaiheittain vuosina 1934–1965. Suunnittelija 1930-luvulla oli insinööri Herman Kues ja uudempien osien suunnittelija arkkitehti Matti Finell. Tehdastoiminta päättyi vuonna 1988, jolloin Finlaysoniin sulautuneen Tikkurilan Finn Marin -lippujen valmistus siirtyi toisaalle. Renorin omistukseen Tikkurilan Silkki päätyi Finlaysonin liityttyä Asko-konserniin 1980-luvulla. Höyläämötie 3 -kiinteistö on rakennettu vuonna 1958 ja Ansatie 3 vuonna 1980.

KUVASSA: Eero Ahonen, Lähetyskirppis Patina

Renor Oy:n hallitus ja omistajat

RENORIN HALLITUS:
Renorin hallituksessa on seitsemän jäsentä:

Jarmo Rytilahti,
hallituksen puheenjohtaja

Niilo Pellonmaa,
hallituksen varapuheenjohtaja

Heikki Hyppönen

Hannu Katajamäki

Timo Kokkila

Kari Kolu

Jyrki Ojanen

OMISTAJAT
Renor Oy:n omistavat yhtiöidensä kautta
Heikki Hyppönen
Hannu Katajamäki
Ilpo Kokkila
Kari Kolu
Janne Larma
Jyrki Ojanen
Niilo Pellonmaa
Jarmo Rytilahti

KUVASSA VASEMMALTA: *Kari Kolu, Jarmo Rytilahti ja Timo Kokkila*

KUVASSA VASEMMALTA: *Niilo Pellonmaa, Jyrki Ojanen, Heikki Hyppönen ja Hannu Katajamäki*

Renor Oy:n johtoryhmä ja henkilöstö

JOHTORYHMÄ:

Timo Valtonen,
toimitusjohtaja

Mika Hartikka,
talousjohtaja

Risto Hänninen,
asiakkuus- ja kiinteistökehitysjohtaja

Marko Liimatainen,
hankejohtaja

Toni Pajulahti,
ylläpitopäällikkö

Irma Savolainen,
lakimies

KUVASSA VASEMMALTA: *Timo Valtonen, Marko Liimatainen ja Toni Pajulahti*

KUVASSA VASEMMALTA: *Irma Savolainen, Mika Hartikka ja Risto Hänninen*

Henkilöstö

Renorin palveluksessa oli vuoden 2012 lopussa 36 (36) henkilöä, joista naisia oli 11 (10) ja miehiä 25 (26). Keskimäärin vuoden aikana Renorilla työskenteli 38 henkeä. Henkilöstön keski-ikä oli 50 (52) vuotta, ja työsuhteen keskimääräinen kesto oli yli 20 (22) vuotta. Uusia renorlaisia yhtiön palvelukseen liittyi vuoden 2012 aikana 3 henkeä.

Renorin henkilöstö on sitoutunutta ja asiantuntevaa. Kohteissamme työskentelee kiinteistöpäällikkö, 1–5 huoltomiestä sekä kiinteistösihteeri, jotka vastaavat kiinteistöistä paikallisesti. Kiinteistöpäällikön laajaan toimenkuvaan kuuluu vuokrauksen lisäksi myös tilojen ylläpito ja kehittäminen.

Renorin konsernihallinnossa Helsingissä ja Lahdessa työskentelee henkilöstöä kehitys-, markkinointi-, viestintä-, talous- ja henkilöstöhallinnon sekä yritysjohdon tehtävissä.

Vuosikooste 2012

1000 euroa

KONSERNITULOSLASKELMA	1.1.–31.12.2012	1.1.–31.12.2011
Kiinteistöjen tuotot	20 028	19 312
Kiinteistöjen kulut	–9 402	–9 562
Nettovuokratuotto	**10 626**	**9 750**
Poistot ja arvostuserät	–4 014	–3 873
Hallinnon kulut	–1 942	–1 760
Myyntivoitot kiinteistöistä	1 070	718
Myyntitappiot kiinteistöistä	–4	–10
Liikevoitto	**5 736**	**4 825**
Rahoituskulut	–3 350	–1 752
Voitto ennen veroja	**2 386**	**3 073**
Tuloverot	–444	–285
Tilikauden tulos	**1 942**	**2 788**

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA	1.1.–31.12.2012	1.1.–31.12.2011
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	7 754	7 488
Nettorahoituserät	–3 164	–1 515
Verot	-816	–37
Liiketoiminnan rahavirta	**3 774**	**5 936**
Investoinnit kiinteistöihin	–18 878	–11 398
Luovutustulot kiinteistöistä ja sijoituksista	11 870	525
Investointien rahavirta	**–7 008**	**–10 873**
Rahoituksen rahavirta	**7 366**	**1 468**
Rahavirta	**4 132**	**–3 469**

KONSERNITASE	31.12.2012	31.12.2011
Sijoituskiinteistöt	130 986	146 425
Saamiset	19 125	1 439
Rahat ja pankkisaamiset	4 216	84
Vastaavaa yhteensä	**154 327**	**147 948**
Oma pääoma	59 722	59 797
Vähemmistöosuus	0	368
Pitkäaikainen vieras pääoma	82 070	6 266
Lyhytaikainen vieras pääoma	12 535	81 517
Vastattavaa yhteensä	**154 327**	**147 948**
Korolliset velat yhteensä	83 938	72 359

Historia

Yhtiön nimi Renor juontaa juurensa Uponorista ja sanoista real estate

1820 ..... *Finlaysonin puuvillatehdas perustetaan*
1878 ..... *Forssan Finlayson perustetaan*
1898 ..... *Porin Puuvillatehdas perustetaan*
1918 ..... *Asko perustetaan*
1930 ..... *Forssan puuvillateollisuus fuusioituu Oy Finlayson Ab:hen*
1973 ..... *Finlayson ostaa Porin Puuvillan*
1985 ..... *Asko ostaa pääosin Finlaysonin*
1999 ..... *Asko Oyj perustaa Asko Kiinteistöt Oy:n*
1999 ..... *Asko Oyj:n nimi muuttuu Uponor Oyj:ksi*
2000 ..... *Uponor Oyj yhtiöittää kiinteistöliiketoimintansa Asko Kiinteistöt Oy:lle*
2001 ..... *Asko Kiinteistöt muuttaa nimekseen Renor Oy*
2002 ..... *Hannu Katajamäki nimitetään Renorin toimitusjohtajaksi*
2004 ..... *Yhdeksän suomalaista sijoittajaa ostaa Renor Oy:n Uponorilta*
2005 ..... *Kari Kolu nimitetään Renorin toimitusjohtajaksi*
2005 ..... *Renor ostaa Porvoosta WSOYTALOn*
2007 ..... *Renor ostaa Karistonkulma Oy:n Hämeenlinnasta*
2008 ..... *Hoivakoti Pumpuli, jossa Renor on osakkaana, aloittaa toimintansa Finlaysonalueella*
2010 ..... *Renor Oy, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ja Skanska Talonrakennus Oy allekirjoittavat esisopimukset Puuvillan kehittämisestä*
2011 ..... *Timo Valtonen nimitetään Renorin toimitusjohtajaksi*
2012 ..... *Renor ja Ilmarinen käynnistävät Kauppakeskus Puuvillan rakennustyöt Porissa*

Valokuvat: Petri Krook, Tanja Paksunen, Petri Pussinen
Suunnittelu ja taitto: Kreab Gavin Anderson
Paino: Nykypaino Oy, Vantaa 2013

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
Toimisto 0207 220 883

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

Finlaysonalue, Forssa
Puuvillakatu 4 A 1
PL 78
30101 FORSSA
Toimisto 0207 220 842

PMKTALO, Tampere
Erkkilänkatu 11 A, 7. krs
33100 TAMPERE
Toimisto 0207 220 861

Puuvilla, Pori
Pohjoisranta 11
28100 PORI
Toimisto 0207 220 852

WSOYTALO, Porvoo
Mannerheiminkatu 20
06100 PORVOO
Toimisto 0207 220 871