Renor

Vuosikatsaus 2015

Renor on suomalainen kiinteistökehitys- ja kiinteistösijoitusyhtiö, joka toteuttaa luotettavasti, palvelevasti ja kestävästi toimitilaratkaisuja uuden elinkaaren ansaitsevissa kaupunkikiinteistöissä. Renor on toimitila-asiakkaan luotettavin kumppani ja palveleva ammattilainen.

Sisältö

1 Renor lukuina
2 Toimitusjohtajan katsaus
3 Renorin liiketoiminta
4 Yhteiskuntavastuu
5 Askonalue, Lahti
6 Puuvilla, Pori
7 Forssa ja Porvoo
8 Tampere ja Hämeenlinna
9 Pääkaupunkiseutu: Helsinki ja Vantaa
10 Kiinteistökehitys
11 Renor ja ympäristö
12 Hallitus ja omistajat
13 Johtoryhmä ja henkilöstö
14 Konsernituloslaskelma ja konsernitase
15 Tunnuslukuja
16 Tapahtumat ja investoinnit
17 Historia

Renor

1 Renor lukuina

KIINTEISTÖOMAISUUDEN MARKKINA-ARVO

154 milj. €

KÄYTTÄMÄTÖN RAKENNUSOIKEUS

320 000 m²

VUOKRATTAVA PINTA-ALA

342 000 m²

TUOTTO MARKKINA-ARVOLLE

9 %

HENKILÖSTÖN MÄÄRÄ

28 henk.

KIINTEISTÖSALKKUMME	TOIMISTO-, LIIKE-, TUOTANTO- JA VARASTOTILAA	KÄYTTÄMÄTÖN RAKENNUSOIKEUS	VUOKRA-SOPIMUKSIA	VUOKRAUS-ASTE
Askonalue, Lahti	169 000 m²	250 000 m²	306	84 %
Kauppakeskus Puuvilla, Pori	42 000 m²	*	69	91 %
Puuvillan yrityspuisto, Pori	28 000 m²	*	84	86 %
Finlaysonalue, Forssa	73 000 m²	4 700 m²	136	33 %
WSOYTALO, Porvoo	21 500 m²	1 700 m²	111	80 %
PMKTALO, Tampere	17 700 m²	-	89	81 %
Karistonkulma, Hämeenlinna	4 700 m²	-	1	100 %
Tikkurilan Silkki, Vantaa	11 100 m²	4 000 m²	91	57 %
Höyläämötie 3, Helsinki	3 000 m²	-	6	65 %
Askokylä, Pori	6 500 m²	660 m²	11	92 %

* Puuvillan korttelialueen käyttämätön rakennusoikeus 69 000 m². Porin Puuvilla Oy:n omistavat Renor ja Ilmarinen tasaosuuksin

2 Toimitusjohtajan katsaus

Renorin liiketoiminta jatkui vahvana vuonna 2015. Yhtiön liikevaihto kasvoi noin 16 % vuoteen 2014 verrattuna. Toteutetut investoinnit alkoivat tuottaa ja kasvattivat liikevaihtoa ja tulosta suunnitellusti. Vuokrausasteemme jatkoi kasvua ja yhtiön taloudellinen vuokrausaste oli 87 % vuoden lopussa.

Renor uudisti strategiaansa vuonna 2015. Renorin tavoitteena on olla vahva Suomen alueellisiin kiinteistömarkkinoihin keskittyvä kiinteistösijoitusyhtiö. Toimintamme keskittyy kasvaviin maakuntien keskuskaupunkeihin ja niiden ydinalueilla sijaitseviin kiinteistöihin. Tavoitteemme on kasvaa yhtiönä merkittävästi seuraavan kolmen vuoden aikana. Kaupungistuminen etenee vahvasti myös Suomessa ja väestön arvioidaan edelleen keskittyvän kasvaville kaupunkiseuduille, myös maakuntien keskuskaupunkeihin. Samalla ikärakenteemme muuttuu ja ikääntyvä väestö muodostaa yhä suuremman osan väestöä. Ikääntyvät ovat aikaisempaa parempikuntoisia ja he haluavat entistä parempia palveluita, myös rakennetulta ympäristöltä. Digitalisaatio muuttaa maailmaa ja liiketoimintamalleja vauhdilla. Digitaalinen tieto on kaikkien saatavilla ja sen hyödyntäminen on haaste kaikelle toiminnalle. Myös kestävä kehitys ja vastuullinen liiketoiminta ovat entistä suuremmassa roolissa tulevaisuudessa. Uusi kansainvälinen ilmastosopimus antaa selkeät tavoitteet tälle toiminnalle. Monta vahvaa muutosvoimaa muuttaa liiketoimintaympäristöä ja luo uusia mahdollisuuksia rakentaa tulevaisuutta. Tässä muutoksessa Renor haluaa olla hyvin valmistautuneena mukana ja palvella asiakkaitaan entistä paremmin.

Vuosi 2015 oli Kauppakeskus Puuvillan ensimmäinen toimintavuosi. Asiakkaat ottivat Puuvillan erinomaisesti vastaan ja kauppakeskuksen monipuolinen valikoima koettiin tervetulleeksi. Asiakkaita kauppakeskuksessa kävi noin 4,8 miljoonaa ja myynnissä saavutettiin noin 70 milj. euron taso. Kauppakeskus Puuvilla voitti Suomen Kauppakeskusyhdistyksen järjestämän Vuoden Kauppakeskusteko 2015 – kilpailun. Lisäksi saimme tunnustusta voittamalla Porin Nuorkauppakamarin järjestämän Porilainen Maineteko 2014 -kilpailun. Puuvillan kaupunkikortteli on ainutlaatuinen koulutus, yritystoiminnan, kauppa- ja vapaa-ajankeskus.

Askonalueen kaupunginosan kehittäminen yhdessä Lahden kaupungin kanssa etenee. Asemakaavan uu-

> Tavoitteemme on kasvaa yhtiönä merkittävästi seuraavan kolmen vuoden aikana.

distaminen ensimmäisen noin 100 000 kem^2 suuruisen suunnittelualueen osalta alkaa valmistua ja tavoitteena on alueen uusien rakennushankkeiden aloittaminen vuoden 2016 aikana. Päijät-Hämeen käräjäoikeuden tilojen vuokrasopimus allekirjoitettiin syksyllä 2015 ja käräjäoikeuden käyttöön tulevien tilojen muutostyöt toteutetaan vuoden 2016 aikana.

Kiitän asiakkaitamme ja yhteistyökumppaneitamme hyvästä yhteistyöstä ja luottamuksesta Renoria kohtaan. Kiitän myös Renorin henkilökuntaa erinomaisesta työstä ja vahvasta sitoutumisesta toimintaamme. Lämpimät kiitokset omistajille ja hallitukselle hyvin sujuneesta yhteistyöstä.

Timo Valtonen
toimitusjohtaja

3 Renorin liiketoiminta

Alla olevassa kaaviossa on esitetty Renorin asiakaskunnan jakautuminen toimialoittain vuokratulon mukaan.

- Asiantuntija- ja palveluyritykset 35 %
- Logistiikka 23 %
- Julkinen sektori 14%
- Vähittäiskauppa 13%
- Koulutus 5 %
- Tuotanto 4 %
- Terveydenhuolto 2 %
- Muut 3 %

> paikalliseen läsnäoloon ja paikallistuntemukseen perustuvan ylläpidon ja vuokrauksen toimintamallin avulla pystytään tuottamaan lisäarvoa asiakkaiden liiketoimintaan.

Renor Oy on suomalainen kiinteistökehitys- ja kiinteistösijoitusyhtiö. Yhtiön toiminta jakaantuu vuokraus- ja ylläpitotoimintaan sekä kiinteistökehitystoimintaan. Vuokraus- ja ylläpitotoiminta käsittää nykyisen kiinteistöomaisuuden omistamisen, johtamisen ja vuokraamisen paikallisen läsnäolon myötä. Kiinteistökehitystoiminta keskittyy puolestaan nykyisten ja hankittavien kiinteistökohteiden uudelleenkehitykseen alueellisissa kasvukeskuksissa. Renor investoi kiinteistökohteisiin toteuttamalla peruskorjaus- ja perusparannusinvestointeja, joilla niihin saadaan asiakkaiden tarpeiden mukaisia nykyaikaisia toimitiloja.

Renorin kiinteistökohteet sijaitsevat keskeisillä paikoilla alueellisissa kasvukeskuksissa. Kiinteistökohteista tunnetuimmat ovat Askonalue Lahdessa, Puuvillan korttelialue Porissa, Finlaysonalue Forssassa, WSOYTALO Porvoossa, PMKTALO Tampereella, Karistonkulma Hämeenlinnassa ja Tikkurilan Silkki Vantaalla, mitkä kaikki ovat historiallisesti merkittäviä kohteita. Renorin oma paikallinen henkilökunta vuokraa toimitilat ja ylläpitää kiinteistöjä.

Renorin suurimmat asiakkaat ovat julkishallinnon toimijat, asiantuntija- ja palveluyritykset, kuten hoivapalveluyritykset, tuotanto- ja logistiikkayritykset sekä päivittäistavarakauppa ja erikoistavarakaupan ketjut.

RENORILLA TYYTYVÄISIMMÄT ASIAKKAAT

Syksyllä 2015 KTI Kiinteistötieto Oy:n suorittaman puhelinhaastattelun perusteella, jossa oli mukana lukuisia kiinteistöalan yrityksiä, Renor ylsi kaikkein parhaimpaan arvosanaan kokonaistyytyväisyyden osalta.

Asiakastyytyväisyystutkimuksen tulokset osoittavat, että paikalliseen läsnäoloon ja paikallistuntemukseen perustuvan ylläpidon ja vuokrauksen toimintamallin avulla pystytään tuottamaan lisäarvoa asiakkaiden liiketoimintaan. Renorin tarkoituksena on toimintamallinsa mukaisesti palvella asiakkaitaan paikallisesti myös jatkossa ja siten ylläpitää korkeaa asiakastyytyväisyyttä.

4 Yhteiskuntavastuu strategiamme ytimessä

Renorin visiona on olla vahva Suomen alueellisiin kiinteistömarkkinoihin keskittyvä kiinteistökehitys- ja kiinteistösijoitusyhtiö. Renorin missiona on olla osaavin ja arvostetuin olemassa olevan kiinteistökannan vuokraaja ja kehittäjä Suomen alueellisissa kasvukeskuksissa.

Renorin strategiana on omistaa ja johtaa kiinteistöjä sekä vuokrata toimitiloja asiakkailleen. Lisäksi Renor kehittää omistamiaan kiinteistökohteita ja alueita sekä ylläpitää kestävää ja viihtyisää rakennettua ympäristöä. Renorin tavoitteena on myös hankkia strategiansa mukaisia kiinteistökohteita alueellisista kasvukeskuksista. Renor haluaa lisätä olemassa olevan historiallisen kiinteistökannan käyttöä ja uudelleenkehittämistä Suomen kiinteistömarkkinoilla.

Asiakasarvo on Renorin liiketoiminnan kulmakivi. Asiakkaamme kohtaavat omassa liiketoiminnassaan erilaisia haasteita ja toimintaympäristön muutoksia. Me Renorissa haluamme palvella asiakkaitamme siten että toimitilat tukevat heidän liiketoiminnan menestystä kaikissa tilanteissa - tilojen turvallisuudesta, terveellisyydestä ja taloudellisuudesta tinkimättä.

Renorin kiinteistökanta koostuu merkittäviltä osin historiallisista teollisuusympäristöistä ja niissä sijaitsevista kiinteistöistä, joita kehitetään määrätietoisesti ja pitkäjänteisesti, suomalaista rakennusperintöä vaalien. Historiallisten teollisuusympäristöjen lisäksi haluamme laajentaa toimintaamme myös muihin olemassa oleviin kiinteistöihin ja niiden uudelleenkehittämiseen. Aluekehityksen myötä luomme mahdollisuuksia uudisrakentamiselle varmistaen näin kaupunkiympäristöjen kehittymisen monipuolisiksi ja ihmisläheisiksi työnteon, asumisen, palvelujen ja vapaa-ajan keskittymiksi. Tässä toiminnassa sidosryhmiemme kuuntelu ja osallistaminen kehitystyöhön on ensiarvoisen tärkeätä.

Renorin kohteet sijaitsevat kasvavissa kaupunkiympäristöissä. Kaupunkirakenteen kehittyminen luo mahdollisuuksia kiinteistöjen uusien käyttötarkoitusten löyty-

> Vastuullisuus ja kestävän kehityksen edistäminen ovat mielestämme ennen kaikkea olemassa olevan rakennetun ympäristön hyödyntämistä ja uudelleenkehittämistä.

miselle. Alueiden väliset liikenneyhteydet sekä julkisen ja kevyen liikenteen edistäminen ovat avainasemassa pitkäjänteisessä kaupunkirakennetta muuttavissa kehitys-hankkeissa.

Vastuullisuus ja kestävän kehityksen edistäminen ovat mielestämme ennen kaikkea olemassa olevan rakennetun ympäristön hyödyntämistä ja uudelleenkehittämistä. Resurssitehokkuus olemassa olevan kiinteistökannan käytön kautta tukee kestävää kehitystä yhteiskunnassa. Olemassa olevat kiinteistöt ovat osa rakennettua ympäristöä ja ne hyödyntävät olemassa olevaa infrastruktuuria. Tämä tuo kustannustehokkuutta ja säästää yhteiskunnan resursseja. Vanhojen kiinteistöjen uudistaminen parantaa niiden energiatehokkuutta ja vähentää kiinteistöjen ympäristökuormitusta.

Renor toteutti yhdessä Rambollin konsulttien kanssa sidosryhmäkyselyn syksyllä 2015, jonka avulla halusimme ymmärtää paremmin mitä sidosryhmämme meiltä odottavat yhteiskuntavastuumme osalta. Oli ilo havaita, että tärkeimmät asiat ovat tiukasti ankkuroitu Renorin nykyiseen strategiaan. Kehityskohteiksi yhteiskuntavastuun osalta tunnistamme sidosryhmäyhteistyön, viestinnän, kiinteistöjen energiatehokkuuden parantamisen, jäteraportoinnin ja jätteiden hyötykäytön edistämisen.

Renor osallistuu ensimmäistä kertaa GRESB-kyselyyn vuonna 2016 (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Gresb on globaali kiinteistöalan yrityksille kehitetty benchmarking-järjestelmä, joka arvioi ja vertailee yritysten yhteiskuntavastuullisuutta.

Renorin keskeiset vastuullisuusteemat

Vastuullinen ja läpinäkyvä liiketoiminta
- Avoin viestintä, vuorovaikutus ja jatkuva yhteistyö sidosryhmien kanssa
- Vastuullisuusviestintä ja -raportointi

Energia- ja resurssitehokkuus
- Olemassa olevan kiinteistökannan ja infrastruktuurin hyödyntäminen
- Kiinteistöjen energiatehokkuuden parantaminen, uusiutuva energia
- Jätteiden lajittelu ja hyötykäyttö

Asiakkaiden liiketoiminnan menestys
- Turvalliset, tarkoituksenmukaiset ja taloudelliset tilat
- Asiakasvuorovaikutus ja asiakastyytyväisyyden kehittäminen

Henkilöstön hyvinvointi
- Henkilöstön tasa-arvoinen kohtelu
- Työhyvinvointi ja -turvallisuus

Viihtyisän ja kestävän rakennetun ympäristön kehittäminen
- Rakennetusta ympäristöstä huolehtiminen
- Rakennusperinnön säilyttäminen ja kehittäminen

5 Askonalue, Lahti

TONTTIPINTA-ALA
31 ha

RAKENNUSOIKEUS
250 000 m²

VUOKRATTAVAA TILAA
169 000 m²

VUOKRAUSASTE
84 %

VUOKRASOPIMUKSIA
306

TYÖPAIKKOJA
1800

AUTOPAIKKOJA
1400 kpl

Askonalue on Lahdessa Renorin omistama 31 hehtaarin suuruinen alue. Lahden Askonalueen historia ulottuu vuoteen 1918, jolloin huonekalujen teollinen valmistus alueella aloitettiin. Askonalueelle valmistui 1920-luvulla useita huonekalutehtaita, ja 1950-luvulla alueella toimi Pohjoismaiden suurin huonekalu- ja kodinkonetehdas. Vuonna 2000 Uponor Oyj yhtiöitti kiinteistöliiketoimintansa Yhtiön edeltäjälle Asko Kiinteistöt Oy:lle.

TUTUSTU ASKONALUEEN
FB SIVUIHIN

Renor puhdisti 2000-luvulla alueen maaperää ja saneerasi alueelle uutta vuokrattavaa tilaa. Alueelle rakennettiin kaukokylmäverkkoa, ja rakennusten kiinteistötekniikkaa uudistettiin laajasti. Vuodesta 2012 Renor on kehittänyt Askonaluetta aktiivisesti osana Lahden kaupungin käynnistämää radanvarren kehittämissuunnitelmaa. Viimeisimmät rakennelmat ja saneeraukset ovat valmistuneet vuonna 2013 Askotalo (Askonkatu 9) -kiinteistölle. Askonalue koostuu nykyisin kuudesta kiinteistökohteesta: Asko 1, Askotalo, Koy Lahden Teollisuuskeskus, Upotalo, Upo2 ja Koy Lahden Liesitehdas. Askotalolle on myönnetty BREEAM In-Use good –tason ympäristösertifikaatti.

Askonalueen asiakkaina on asiantuntija- ja palveluyrityksiä, logistiikka- ja varastokäyttäjiä, tuotantoyrityksiä ja henkilöstöravintoloita. Uusia merkittäviä tapahtumia Askonalueella ovat mm. Päijät-Hämeen käräjäoikeuden tilojen ja Handelsbankenin pankkitilojen saneeraus Askotalo -kiinteistöön. Lisäksi sinne on suunnitteilla uudet ravintola- ja kokoustilat, jotka palvelevat kaikkia Askonalueen käyttäjiä ja siellä vieraileviä ihmisiä. Askotalo -kiinteistössä sijaitsevasta ns. Torialueesta on muodostumassa lahtelaisten uusi virkeä kohtaamispaikka. Siellä järjestettiin vuonna 2015 mm. lukuisia seminaareja ja yritystapahtumia. Lahden Taidelauantain yhteydessä Askotalossa järjestettiin Taideverstas lapsiperheille, mikä houkutteli paikalle runsaasti väkeä.

6 Puuvilla, Pori

Puuvillan yrityspuisto

VUOKRATTAVAA TILAA
28 000 m²

VUOKRA-SOPIMUKSIA
84

VUOKRAUSASTE
86 %

Kauppakeskus Puuvilla

VUOKRATTAVAA TILAA
42 000 m²

VUOKRAUSASTE
91 %

LIIKKEITÄ
64 kpl

Puuvillan kortttelialue yhteensä

VUOKRATTAVAA TILAA
70 000 m²

AUTOPAIKKOJA
2000 kpl

KÄYTTÄMÄTÖN RAKENNUSOIKEUS
69 000 m²

> Porin Puuvilla Oy:n ja arkkitehtiliitto SAFA:n syksyllä 2014 käynnistämä arkkitehtuurikilpailu on käynnissä kaupunkikorttelin kehittämiseksi ja asuntorakentamisen mahdollisuuksien tutkimiseksi. Suunnittelua jatketaan yhteistyössä Porin kaupungin kanssa.

TUTUSTU KAUPPAKESKUS PUUVILLAN FB SIVUIHIN

Puuvillan korttelialue Porin Isosannan kaupunginosassa Kokemäenjoen rannassa muodostuu Kauppakeskus Puuvillasta ja korttelialueen muista rakennuksista, jotka omistaa keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Porin Puuvilla Oy. Porin Puuvilla Oy:n omistavat Renor ja Ilmarinen tasaosuuksin.

Porin Puuvillatehdas perustettiin vuonna 1898, ja tehdasrakennus valmistui vaiheittain vuoteen 1909 mennessä. Tehdasrakennukset suunnitteli arkkitehti August Krook. Vuonna 1973 Porin Puuvilla Osakeyhtiö fuusioitiin Oy Finlayson Ab:hen. Vuonna 2012 Ilmarinen tuli suunnatulla osakeannilla Porin Puuvilla Oy:n osakkaaksi, ja Porin Puuvilla Oy aloitti Kauppakeskus Puuvillan rakennuttamisen vuonna 2012. Avajaisia vietettiin syksyllä 2014.

Puuvillan korttelialue on merkittävä yritys-, koulutus-, kauppa- ja vapaa-ajankeskus. Kauppakeskus Puuvillassa toimii yli 60 liikettä, ja se on Satakunnan suurin kauppakeskus. Puuvillan korttelialueen muissa rakennuksissa toimii yli 50 asiakasta useilta eri toimialoilta. Porin Puuvilla Oy:n ja arkkitehtiliitto SAFA:n syksyllä 2014 käynnistämä arkkitehtuurikilpailu on käynnissä kaupunkikorttelin kehittämiseksi ja asuntorakentamisen mahdollisuuksien tutkimiseksi. Suunnittelua jatketaan yhteistyössä Porin kaupungin kanssa. Kauppakeskus Puuvillalle on haettu Platina-tason LEED-ympäristösertifiointia.

7 Finlaysonalue, Forssa

VUOKRATTAVAA TILAA	KÄYTTÄMÄTÖN RAKENNUSOIKEUS	VUOKRA-SOPIMUKSIA	VUOKRAUSASTE
73 000 m²	4 700 m²	136	33 %

Finlaysonalue koostuu Renorin omistamista kiinteistöistä entisen Finlaysonin tehtaan alueelta Forssasta. Finlaysonalue on yksi Suomen parhaiten säilyneistä tehdasmiljöistä, ja se koostuu toimisto- ja hoivakäyttöön saneeratusta rakennuksesta ”Vanha Kutomo” sekä varasto- ja logistiikkakäytössä olevasta rakennuskokonaisuudesta ”Finlaysonalueen tehtaat”.

Finlaysonalueella toimii yli 100 asiakasta useilta eri toimialoilta, kuten hoiva-alan yrityksiä, asiantuntija- ja palveluyrityksiä sekä tuotanto- ja varastotilakäyttäjiä. Finlaysonalueelle avattiin syyskuussa 2015 veneille ja moottoriajoneuvoille tarkoitettu talvisäilytystila, Forssa Garage.

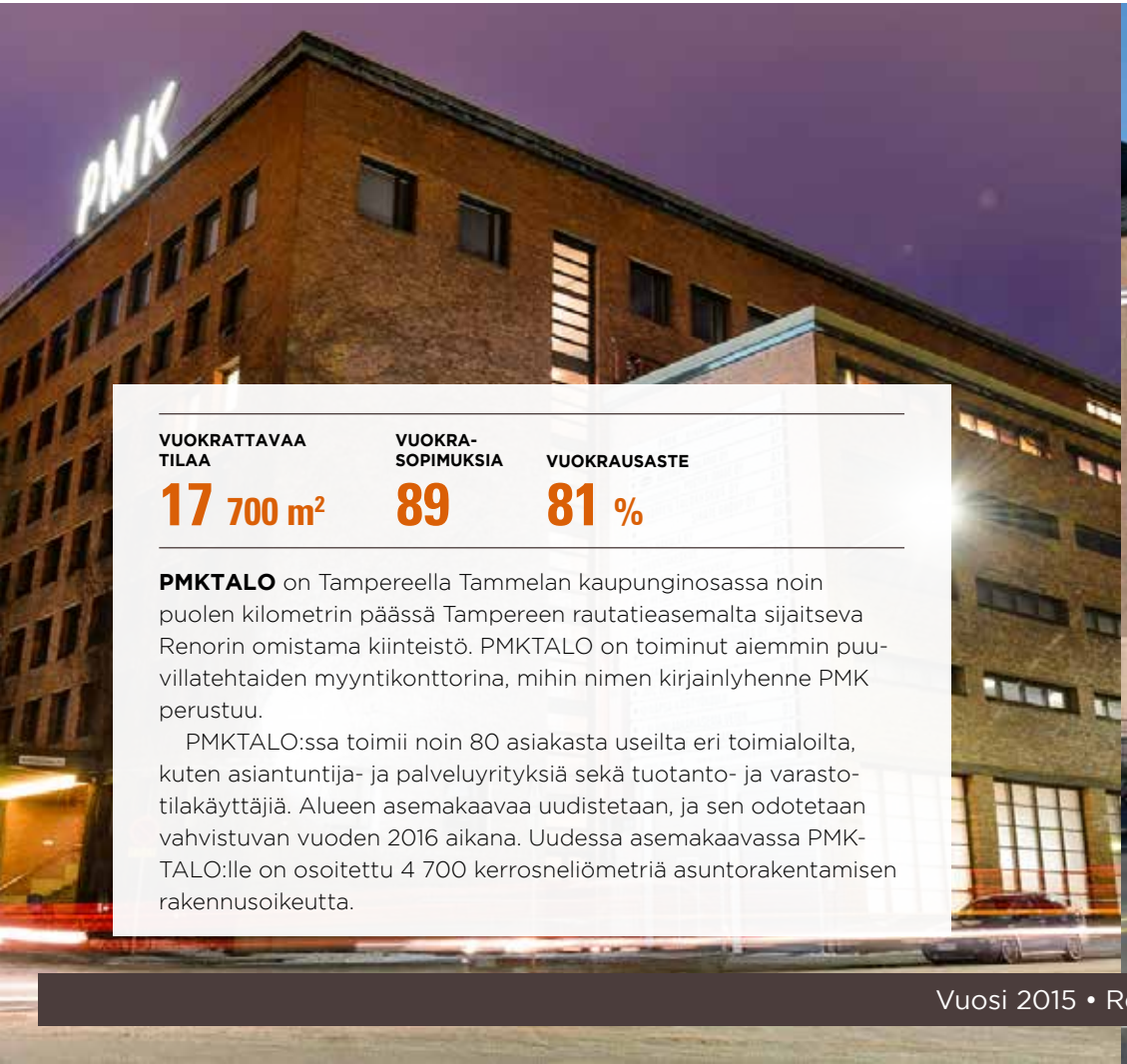
WSOYTALO, Porvoo

VUOKRATTAVAA TILAA	KÄYTTÄMÄTÖN RAKENNUSOIKEUS	VUOKRA-SOPIMUKSIA	VUOKRAUSASTE
21 500 m²	1 700 m²	111	80 %

WSOYTALO on Renorin omistama koko korttelin laajuinen kiinteistö Porvoon keskustassa. WSOYTALO on nimetty rakennuksessa aiemmin toimineen Werner Söderström Osakeyhtiön mukaan.

WSOYTALO on monipuolinen oppilaitosten, yksityisten ja julkisten palveluiden sekä yritysten keskittymä, jonka palvelutarjontaa on edelleen tarkoitus laajentaa. Renor tutkii kohteen jäljellä olevan rakennusoikeuden käyttömahdollisuuksia sekä paikoituksen tehostamista.

8 PMKTALO, Tampere

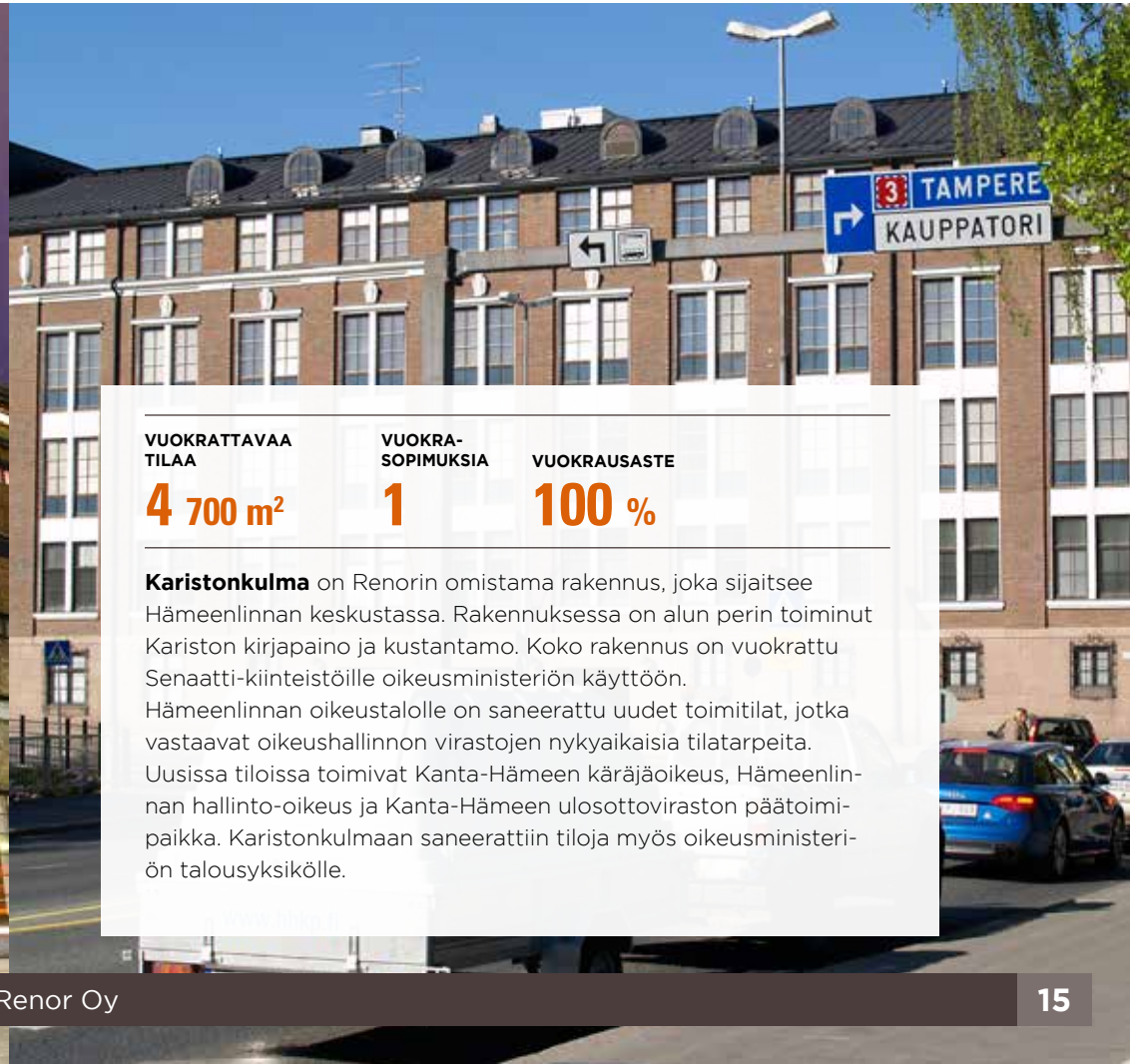


VUOKRATTAVAA TILAA	VUOKRA-SOPIMUKSIA	VUOKRAUSASTE
17 700 m²	89	81 %

PMKTALO on Tampereella Tammelan kaupunginosassa noin puolen kilometrin päässä Tampereen rautatieasemalta sijaitseva Renorin omistama kiinteistö. PMKTALO on toiminut aiemmin puuvillatehtaiden myyntikonttorina, mihin nimen kirjainlyhenne PMK perustuu.

PMKTALO:ssa toimii noin 80 asiakasta useilta eri toimialoilta, kuten asiantuntija- ja palveluyrityksiä sekä tuotanto- ja varastotilakäyttäjiä. Alueen asemakaavaa uudistetaan, ja sen odotetaan vahvistuvan vuoden 2016 aikana. Uudessa asemakaavassa PMKTALO:lle on osoitettu 4 700 kerrosneliömetriä asuntorakentamisen rakennusoikeutta.

Karistonkulma, Hämeenlinna



VUOKRATTAVAA TILAA	VUOKRA-SOPIMUKSIA	VUOKRAUSASTE
4 700 m²	1	100 %

Karistonkulma on Renorin omistama rakennus, joka sijaitsee Hämeenlinnan keskustassa. Rakennuksessa on alun perin toiminut Kariston kirjapaino ja kustantamo. Koko rakennus on vuokrattu Senaatti-kiinteistöille oikeusministeriön käyttöön. Hämeenlinnan oikeustalolle on saneerattu uudet toimitilat, jotka vastaavat oikeushallinnon virastojen nykyaikaisia tilatarpeita. Uusissa tiloissa toimivat Kanta-Hämeen käräjäoikeus, Hämeenlinnan hallinto-oikeus ja Kanta-Hämeen ulosottoviraston päätoimipaikka. Karistonkulmaan saneerattiin tiloja myös oikeusministeriön talousyksikölle.

9 Pääkaupunkiseutu: Helsinki ja Vantaa

Höyläämötie 3, Helsinki

VUOKRATTAVAA TILAA	VUOKRA-SOPIMUKSIA	VUOKRAUSASTE
3 000 m²	6	65 %

Höyläämötie 3 – kiinteistö on Helsingissä Pitäjänmäellä sijaitseva Renorin omistama rakennus. Kiinteistö tarjoaa tiloja tuotanto- ja toimistokäyttöön. Vuonna 1958 rakennetussa ja 1998–2000 peruskorjatussa kolmikerroksisessa rakennuksessa on n. 3000 m² vuokrattavaa jäähdytettyä tilaa.

Tikkurilan Silkki, Vantaa

VUOKRATTAVAA TILAA	VUOKRA-SOPIMUKSIA	VUOKRAUSASTE	KÄYTTÄMÄTÖN RAKENNUSOIKEUS
11 000 m²	91	57 %	4 000 m²

Tikkurilan Silkki on Vantaalla Tikkurilan keskustassa Keravanjoen rannalla sijaitseva rakennuskokonaisuus. Rakennuksissa on toiminut aiemmin silkkiteollisuuden yrityksiä, muun muassa Tikkurilan Silkki Oy ja Suomen Silkkiteollisuus Oy. Tikkurilan Silkin tilat ovat tällä hetkellä väliaikaiskäytössä, ja kohteen kehityssuunnittelu on käynnissä. Silkin mittavien kehitysinvestointien eteneminen käynnistysvaiheeseen edellyttää päävuokralaisen löytymisen tiloihin.

Muut kohteet: Askokylä, Pori

Askokylä, Pori

VUOKRATTAVAA TILAA	VUOKRA SOPIMUKSIA	VUOKRAUSASTE	KÄYTTÄMÄTÖN RAKENNUSOIKEUS
6 500 m²	11	92 %	660 m²

Askokylä on Porin Herralahdessa sijaitseva kiinteistökokonaisuus, joka koostuu neljästä rakennuksesta ja niiden välittömässä läheisyydessä olevista autopaikoista. Askokylän nimi tulee kiinteistöjen aiemmasta käytöstä Askon huonekalumyymälänä. Askokylässä toimii noin kymmenen vuokralaista.

10 Kiinteistökehitys

ASKONALUE, LAHTI

Askonalue on keskeinen osa Lahden kaupungin ja naapurikuntien laajaa radanvarren kehityshanketta. Lahden kaupunki ja alueen kiinteistönomistajat järjestivät vuonna 2012 arkkitehti- ja ideakilpailun, jolla haettiin uutta kokonaisideaa suunnitellulle uudelle radanvarren kaupunginosalle. Maankäytön suunnittelu Askonalueella perustuu tässä kilpailussa luotuihin lähtökohtiin.

Askonalueesta kaavaillaan uutta noin 5 000 asukkaan aamusta iltaan sykkivää kaupunginosaa, joka yhdistää luontevalla tavalla asumisen, työn ja vapaa-ajan. Aluesuunnittelun tavoitteena on tiivis, viihtyisä ja sopivassa määrin vihreä kaupunkirakenne. Voimassa olevassa yleiskaavassa Askonalueen länsiosa aina Upon siltaan asti kuuluu keskustatoimintojen alueeseen. Tämä mahdollistaa Askon-alueen yli 30 hehtaarin alueen muuttumisen lähivuosien aikana pelkästä yrityskeskittymästä vireäksi ja monipuoliseksi asumisen, tapahtumien, työn ja toiminnan kaupunginosaksi.

Kaavoitus tulee tapahtumaan useassa vaiheessa. Ensimmäistä kaava-aluetta koskeva kaavamuutos on vireillä. Suunnittelualue rajoittuu Askonkadun liittymään lännessä ja Upon siltaan idässä. Tavoiteltavan rakennusoikeuden kokonaisvolyymi on noin 80.000 kem² käsittäen olemassa olevan Askotalon ja tulevan uudisrakentamisen. Autopaikat siirtyvät vaiheittain pysäköintilaitoksiin rakentamisen etenemisen myötä. Tavoitteena on lainvoimainen kaava kevään 2016 aikana.

Askonalueen kokonaisvolyymi nousee aina 400.000 kem²:iin, josta asumista on noin puolet. Koko Askonalueen investointipotentiaali on yhteensä noin 600–700 miljoonaa euroa. Asuntorakennusoikeus tullaan myymään hankkeittain asuntototeuttajille, muita hankkeita voidaan toteuttaa myös Renorin omistukseen.

TIKKURILAN SILKKI, VANTAA

Tikkurilan keskusta-alue elää voimakasta uudistumisen aikaa. Tikkurilaa kehitetään kohti tiivistä ja elävää kaupunkikeskustaa. Tikkurilan jokirannasta halutaan kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen kaupunkikeskustan osa. Tikkurilan Silkki on keskeinen osa tätä kehitystä.

Keskeinen sijainti, erinomainen saavutettavuus ja asemakaavan C-merkintä ovat vuosien varrella antaneet eväät kohteen tarkastelulle monen eri käyttäjäryhmän näkökulmasta. Rakennusrunkojen fyysiset dimensiot, heikko tekninen kunto sekä rakennussuojelun asettamat tiukat reunaehdot ovat olleet keskeisiä uuden käyttötarkoituksen löytymistä vaikeuttavia tekijöitä.
Syksyllä 2015 käynnistettiin selvitystyö Silkin laajuudeltaan noin 5.000 m²:n laajuisen ns. B-rakennuksen kehittämisestä toimistokäyttöön. Suunnitelma on herättänyt kiinnostusta ja johtanut neuvotteluihin toimistokäyttäjien

> Porin Puuvillassa selvitetään kauppakeskuksen laajennusosan sijoittumista kortteliin.

kanssa. Perustusten vahvistamisen ja koko talotekniikan uusimisen käsittävän peruskorjausinvestoinnin edellytyksenä on päävuokralaisen kiinnittyminen hankkeeseen.

PMKTALO, TAMPERE

Pääasiassa toimisto- ja työtiloja sekä niihin liittyviä varastoja sisältävä PMK-talo sijaitsee Tampereella uuden Rantaväylän tunnelin itäiseen eritasoliittymään johtavan Ratapihankadun varrella. PMK-talo on osa asemakaavamuutosta, jolla ohjataan tunnelin vaatimien liikennejärjestelyjen ohella PMK-talon lähikortteleiden täydennysrakentamista.

Tulevassa asemakaavassa PMK-kortteliin on osoitettu asuntorakennusoikeutta 4 700 kem². Asemakaavan odotetaan vahvistuvan kevään 2016 aikana.

Ratapihankadun rakentaminen lohkaisee osan PMK-talon käytössä olevasta pysäköintikentästä katualueeksi. Asuntohankkeen toteuttaminen myös osaltaan edellyttää autopaikkajärjestelyjä. Lisäautopaikkatarpeen kattaminen edellyttää rakenteelliseen pysäköintiin siirtymistä.

WSOYTALO, PORVOO

WSOY-talon asemakaavassa on käyttämätöntä rakennusoikeutta 1 700 kem². WSOY-talon sijainti Porvoon ydinkeskustassa mahdollistaa mainitun rakennusoikeuden hyödyntämisen paitsi toimisto/työpaikkarakentamiseen niin myös muihin käyttötarkoituksiin. WSOY-talo rajoittuu Papinkadun puolella asuntokortteleihin, mikä luo edellytykset selvittää asumisen mahdollisuutta. Tähän on myös kaavalliset edellytykset. Mahdollinen lisärakentaminen sijoittuisi korttelin rakentamattomassa koilliskulmassa sijaitsevan pysäköintialueen päälle. Nykyisen ja syntyvän lisäautopaikkatarpeen vuoksi autopaikat jouduttaisiin sijoittamaan useampaan tasoon lisärakentamisen alle.

PORIN PUUVILLA, PORI

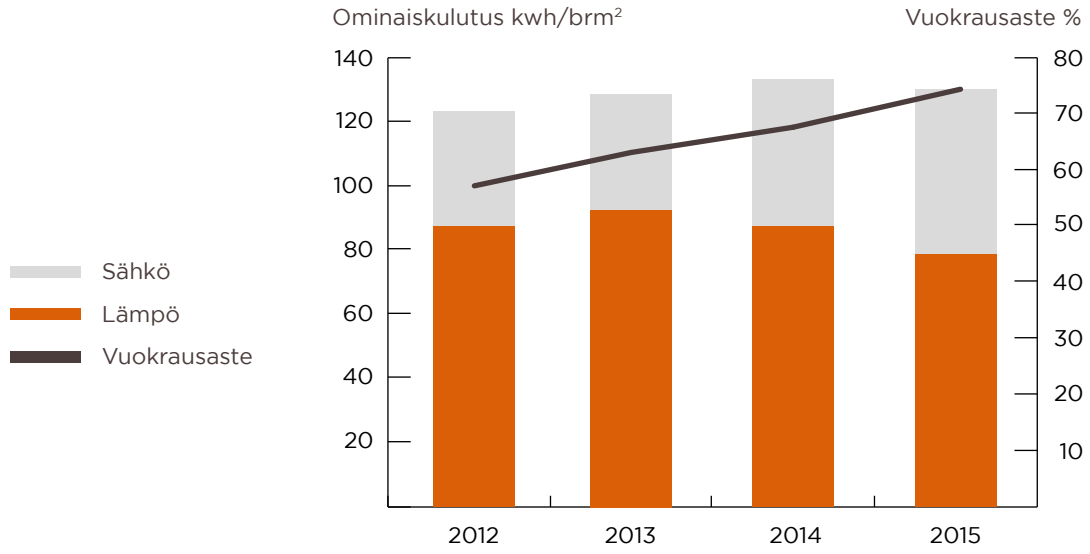
Puuvillassa käynnistettiin arkkitehtuurikutsukilpailu syyskuussa 2015. Kilpailun tarkoitus on tutkia Puuvillan jäljellä olevan rakennusoikeuden hyödyntämistä erityisesti asuntorakentamiseen. Lisäksi selvitetään kauppakeskuksen laajennusosan sijoittumista kortteliin. Kilpailuun on kutsuttu viisi suomalaista eturivin arkkitehtitoimistoa. Tulokset julkaistaan maaliskuussa 2016.

11 Renor ja ympäristö

Toiminnassaan Renor toteuttaa kestävän kehityksen periaatteita hyödyntämällä olemassa olevaa kiinteistökantaa ja hakemalla kilpailukykyä kestävän kehityksen tarjoamista liiketoimintamahdollisuuksista. Ympäristövastuumme osalta keskeinen tavoitteemme on energiatehokkuuden jatkuva parantaminen, jätteiden lajittelun ja sen hyötykäytön tehostaminen. Tämä tarkoittaa kehitettävien kiinteistöjen teknisten järjestelmien ja rakennusosien uusimista sekä uusien energiamuotojen, esimerkiksi maalämmön, hyödyntämistä tilojen lämmityksessä ja jäähdytyksessä.

Renorin kiinteistöjen osalta on tehty systemaattista ympäristöriskien kartoitusta ja pilaantuneiden maa-alueiden puhdistusta vuodesta 2004 lähtien yhteistyössä tunnistetuista ympäristöriskeistä vastaavan kiinteistöjen aiemman omistajan kanssa. Vuoteen 2014 mennessä kaikki riskikohteet on tutkittu ja puhdistettu. Yksi ei riskikohteeksi luokiteltu kiinteistön ympäristötutkimus tehtiin vuonna 2014. Vuoden 2015 aikana ei tunnistettu uusia pilaantuneita maa-alueita tai puhdistettavia maa-alueita.

> Ympäristövastuumme osalta keskeinen tavoitteemme on energiatehokkuuden jatkuva parantaminen, jätteiden lajittelun ja sen hyötykäytön tehostaminen.



Esimerkkejä toimenpiteistä Renorin kiinteistöissä

Askonalueella jäähdytetään pohjavedellä noin 8800 m² toimisto- ja tuotantotilaa. Pohjavesijäähdytys mahdollistaa 30–50 % pienemmän sähkönkulutuksen verrattuna muihin konejäädytteisiin tiloihin.

Askonalueella tutkitaan pohjaveden hyödyntämistä jo tälläkin hetkellä käytössä olevan jäähdytyksen lisäksi myös lämmitykseen. TEKESin tukeman tutkimusprojektin tavoitteena on selvittää käytettävissä olevan pohjavesivarannon määrä ja hyödyntämiseen soveltuva teknologia. Tavoitteena on mahdollisimman suuri energiaomavaraisuus ottaen huomioon koko Askonalue.

Askotalolle myönnettiin BREEAM In-Use –ympäristösertifikaatti (Building Research Estabilishment's Environmental Assesment Method). Se sai luokituksen hyvä (good).

Kauppakeskus Puuvillan LEED – ympäristösertifiointiprosessi (Leadership in Energy and Environmental Design) on käynnissä.

Kauppakeskus Puuvillassa käytetään geoenergiaa kiinteistön lämmitykseen ja jäähdytykseen. Sekä lämmitys- että jäähdytysenergian tarpeesta 98 % katetaan maalämmöllä.

VUOSI	LÄMPÖ [MWh]	SÄHKÖ [MWh]	KOKONAISKULUTUS [MWh]	KOKONAISKULUTUKSEN MUUTOS EDELLISEEN VUOTEEN	OMINAISKULUTUS [kWh/brm²]	MUUTOS EDELLISEEN VUOTEEN	KIINTEISTÖKANNAN BRUTTOALA [brm²]
2012	31 794	13 506	45 300		123		413 001
2013	34 343	13 268	47 612	5,1 %	128	3,75 %	413 001
2014	37 196	19 561	56 757	19,2 %	133	4,00 %	432 391
2015	41 784	27 456	69 241	22,0 %	128	-3,6 %	539 391

12 Hallitus ja omistajat

Hallitus

1. Erkka Valkila, puheenjohtaja
2. Kari Kolu, varapuheenjohtaja
3. Heikki Hyppönen, jäsen
4. Niilo Pellonmaa, jäsen
5. Timo Kokkila, jäsen
6. Helena Kinnunen, jäsen

Omistajat

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

Yhtiön toimitusjohtajana toimii Timo Valtonen.

13 Johtoryhmä ja henkilöstö

Johtoryhmä

1. Timo Valtonen, toimitusjohtaja
2. Sami Laine, talous- ja rahoitusjohtaja
3. Irma Savolainen, johtava lakimies
4. Marko Liimatainen, kiinteistökehitysjohtaja
5. Toni Pajulahti, ylläpitopäällikkö

KOKENUT JA SITOUTUNUT HENKILÖSTÖ

Renorin palveluksessa oli vuoden 2015 lopussa 28 (29) henkilöä, joista naisia oli 10 (10) ja miehiä 18 (19). Keskimäärin vuoden aikana Renorilla työskenteli 29 (30) henkeä. Henkilöstön keski-ikä oli noin 50,5 (50) vuotta, ja työsuhteen keskimääräinen kesto oli noin 17 (18) vuotta. 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.

Renorin johdolla on pitkäaikainen kokemus kiinteistösektorilla sekä vuokraus- ja ylläpitotoiminnasta että kiinteistöjen jatkokehittämisestä ja niihin liittyvästä uudisrakentamisesta.

14 Konsernituloslaskelma ja konsernitase

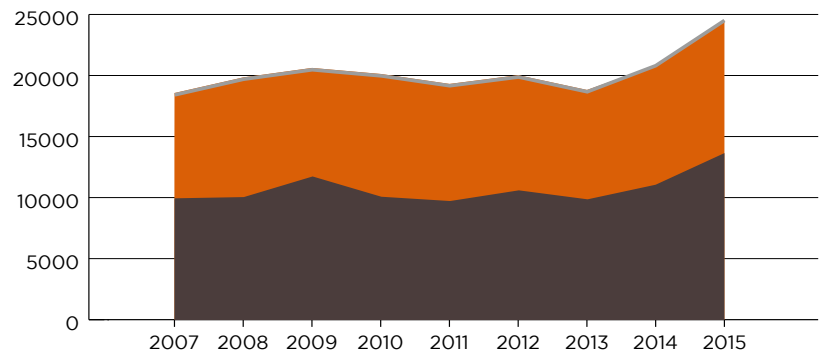
1000 euroa

KONSERNITULOSLASKELMA	1.1.–31.12.2015	1.1.–31.12.2014
Kiinteistöjen tuotot	24 415	20 803
Kiinteistöjen kulut	-10 845	-9 673
Nettovuokratuotto	**13 570**	**11 130**
Poistot ja arvostuserät	-4 495	-4 427
Hallinnon kulut	-2 631	-1 575
Myyntivoitot kiinteistöistä	3 218	1 209
Myyntitappiot kiinteistöistä	-186	0
Muut liiketoiminnan tuotot	156	0
Liikevoitto	**9 632**	**6 337**
Rahoituskulut	-2 431	-2 439
Voitto ennen veroja	**7 201**	**3 898**
Tuloverot	-1 565	-871
Tilikauden tulos	**5 636**	**3 027**

KONSERNITASE	31.12.2015	31.12.2014
Sijoituskiinteistöt	144 947	152 075
Saamiset	2 207	6 746
Rahat ja pankkisaamiset	3 424	1 216
Vastaavaa yhteensä	**150 578**	**160 037**
Oma pääoma	64 726	62 565
Pitkäaikainen vieras pääoma	77 208	88 145
Lyhytaikainen vieras pääoma	8 644	9 327
Vastattavaa yhteensä	**150 578**	**160 037**
Korolliset velat yhteensä	78 829	90 825

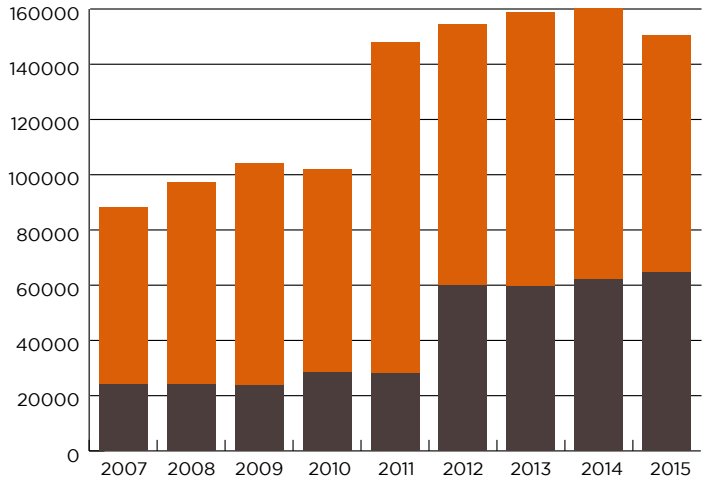
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA	1.1.–31.12.2015	1.1.–31.12.2014
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	9 999	9 419
Nettorahoituserät	-2 239	-2 851
Verot	-1 546	-507
Liiketoiminnan rahavirta	**6 214**	**6 061**
Investoinnit kiinteistöihin ja sijoituksiin	-4 352	-5 377
Luovutustulot kiinteistöistä ja sijoituksista	10 239	2 706
Investointien rahavirta	**5 887**	**-2 671**
Rahoituksen rahavirta	**-9 893**	**-3 198**
Rahavirta	**2 208**	**192**

TILIKAUDEN TULOS Nettovuokratuotto Kiinteistöjen kulut Bruttovuokratuotto

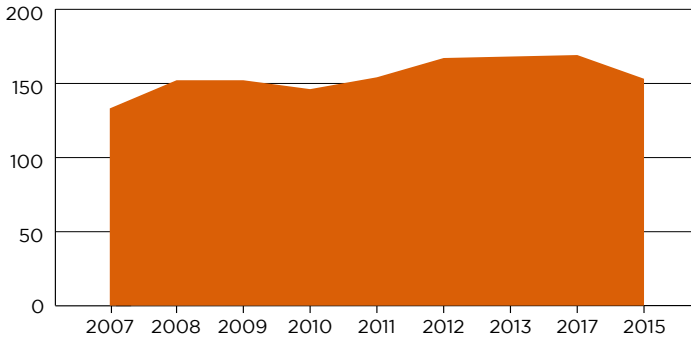


15 Tunnuslukuja

TALOUSKEHITYS Oma pääoma Vieras pääoma 1 000 €



MARKKINA-ARVO 1 000 €



KIINTEISTÖSALKKU KARTALLA

Forssa
Finlaysonalue n. 73 000 m²

Helsinki
Höyläämötie n. 3 000 m²

Hämeenlinna
Karistonkulma 4 700 m²

Lahti
Askonalue n. 169 000 m²

Porvoo
WSOYTALO n. 21 500 m²

Pori
Puuvilla n. 28 000 m²
Kauppakeskus Puuvilla n. 42 000 m²
Askokylä n. 6 500 m²

Tampere
PMKTALO n. 17 700 m²

Vantaa
Tikkurilan Silkki n. 11 100 m²

16 Yhtiön keskeiset tapahtumat ja investoinnit

Kauppakeskus Puuvilla voittaa Suomen kauppakeskus-yhdistyksen järjestämän Vuoden Kauppakeskusteko –kilpailun

Renor avasi veneiden ja moottoriajoneuvojen talvisäilytystilan ”Forssa Garagen” Finlaysonalueelle

Renor ja Senaatti-kiinteistöt uusivat Hämeenlinnan oikeustalon vuokrasopimuksen Karistonkulmassa

Renor ja Senaatti-kiinteistöt allekirjoittivat Päijät-Hämeen käräjä-oikeuden tiloja koskevan vuokrasopimuksen.

Renor ja LGT Logistics solmivat pitkäaikaisen vuokrasopimuksen Lahden Askonalueella sijaitsevista n. 21 000 m^2:n suuruisista varastotiloista

Askonalueen Askotalolle myönnettiin good-tason BREEAM In-Use –ympäristösertifikaatti

Kauppakeskus Puuvillalle on haettu LEED-ympäristösertifiointia

Realprojekti Oy valittiin kumppaniksi hoitamaan Kauppakeskus Puuvillan kaupallista manageerausta

Sami Laine nimitettiin yhtiön talous- ja rahoitusjohtajaksi

Arkkitehtuurikilpailu jatkuu Puuvillan korttelialueen kehittämiseksi mm. asuntorakentamisen osalta

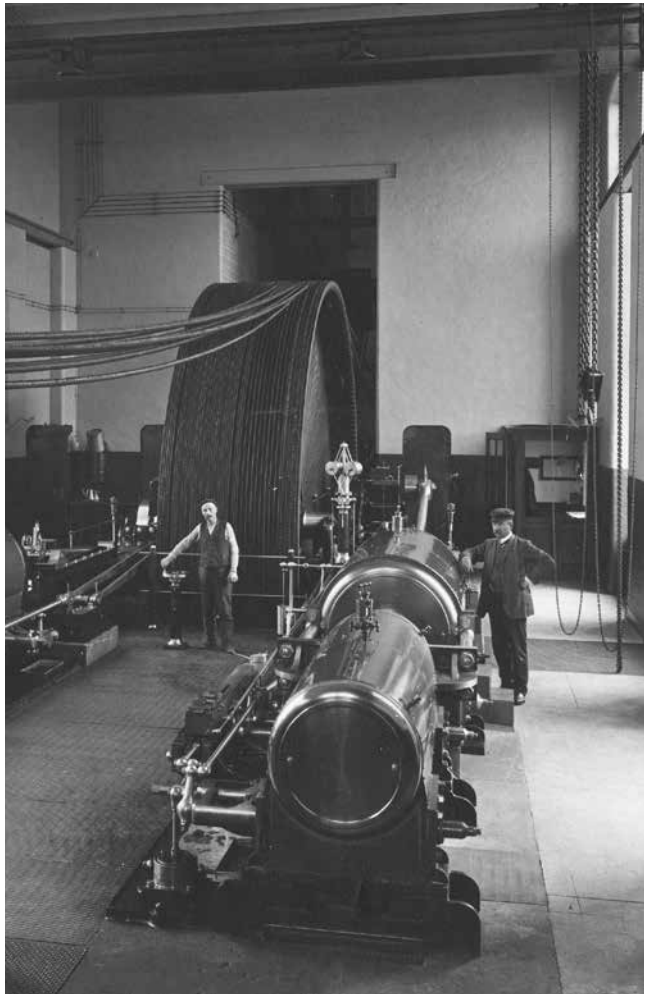
Kauppakeskus Puuvilla saavuttaa ensimmäisen toimintavuotensa viiden miljoonan kävijätavoitteen

Renor myy tuotanto- ja toimistokiinteistön Ansatie 3:n Vantaalta sekä Joensuun Askotalon

17 Historia

Yhtiön nimi Renor juontaa juurensa Uponorista ja sanoista real estate

1820 Finlaysonin puuvillatehdas perustetaan
1847 Forssan puuvillateollisuus saa alkunsa
1898 Porin Puuvillatehdas perustetaan
1918 Asko perustetaan
1934 Oy Forssa Ab ja Oy Finlayson Ab fuusioituvat
1973 Finlayson ostaa Porin Puuvillan
1985 Asko ostaa pääosin Finlaysonin
1999 Asko Oyj perustaa Asko Kiinteistöt Oy:n
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 ja Renor ostaa Porvoosta WSOYTALOn
2005 Renor ostaa Hämeentie 29 –kiinteistön Helsingistä
2006 Renor ostaa Höyläämötie 3 –kiinteistön Helsingistä
2006 Renor aloittaa kauppakeskushankkeen suunnittelun Puuvillan alueella
2007 Renor ostaa Karistonkulma Oy:n Hämeenlinnasta
2008 Osayleiskaavan vahvistuminen mahdollistaa kauppakeskuksen rakentamisen Porin Puuvillaan
2010 Renor Oy, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ja Skanska Talonrakennus Oy allekirjoittavat esisopimukset Puuvillan kehittämisestä ja Renor myy Hämeentie 29 -toimisto- ja liikekiinteistön Asenion Estate Oy:lle
2011 Timo Valtonen nimitetään Renorin toimitusjohtajaksi
2012 Renor ja Ilmarinen käynnistävät Kauppakeskus Puuvillan rakennustyöt Porissa.
2012 Lahden keskustan radanvarren arkkitehtuuri-kilpailun Askonalueen kehityshanke käynnistyy.
2014 Kauppakeskus Puuvillan harjannostajaiset helmikuussa ja avajaiset lokakuussa
2014 Porin Puuvillan korttelialueen arkkitehtuurikilpailu käyntiin.
2015 Renor myy Vantaalla sijaitsevan Ansatien kiinteistön.
2015 Renor myy Joensuun Askotalon.



RENOR OY

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
30100 FORSSA
Toimisto 0207 220 841

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

WSOYTALO, Porvoo
Mannerheiminkatu 20
06100 PORVOO
Toimisto 0207 220 889

PORIN PUUVILLA OY

Puuvilla, Pori
Siltapuistokatu 14
28100 PORI
Toimisto 0207 220 852
Sähköposti: etunimi.sukunimi@porinpuuvilla.fi
www.porinpuuvilla.fi

Renor