



TITANIUM



TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 2017

TOIMITUSJOHTAJA TOMMI SANTANEN

”Vuosi 2017 oli tärkeä ja menestyksenkäs Titaniumille. Iso askel yrittäjävetoiselle yhtiöllemme oli, kun lokakuussa listauduimme Nasdaq Helsingin ylläpitämälle First North Finland -markkinapaikalle. Antimme yllämerkittiin selvästi ja saimme peräti yli 5 100 uutta osakkeenomistajaa. Vuosi oli menestyksenkäs myös liiketoiminnallisesti, sekä liikevaihdon kasvulla että toimialan parhaisiin kuuluvalla kannattavuudella mitattuna.

Sijoitusrahastojen ja varainhoidon markkinoilla pääomien määrä on ollut tasaisessa kasvussa jo pitkään. Kiinteistöihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen kysyntä on ollut vahvaa, mikä näkyy erityisesti myös Titaniumin hoivakiinteistörahaston kehityksessä. Tehostetun palveluasumisen ja ylipäättään hoivakiinteistöjen tarve on kasvanut viime vuosina voimakkaasti ja rahastomme on onnistunut hienosti hankekannan kasvattamisessa. Myös asiakaskuntamme kasvoi ja vuoden lopussa meillä oli noin 2900 asiakasta.

Tavoitteenamme on ollut yhtiömme alkuaikojista asti kasvaa vakaasti ja kannattavasti. Vuosi 2017 ei ollut tästä poikkeus. Liikevaihtomme kasvoi 10,2 miljoonaan euroon, kun se vuonna 2016 oli 6,7 miljoonaa euroa. Tämä oli seurausta etenkin päätuotteemme Titanium Hoivakiinteistön hyvästä menestyksestä ja kasvusta vuoden aikana. Kotimaisiin hoivakiinteistöihin sijoittavan rahastomme koko kasvoi vuoden aikana noin 50 %.

Rahaston tuotto muodostui myös tavoitteiden mukaiseksi vuonna 2017 ollen 8,7 % kulujen jälkeen. Kannattavuutemme (liikevoitto ilman konserniliiketoiminnan poistoja) oli erinomainen 6,1 miljoonaa euroa (3,5).

Listautuminen First North Finland -markkinapaikalle oli tärkeä virstanpylväs yhtiöllemme ja kiinnostus listautumisestämme kohtaan ylitti kaikki odotuksemme. Annin myötä Titanium on tullut tunnetummaksi ja myös uudet osakkeenomistajat ovat löytäneet tuotteemme. Listautumisen kautta saavutetusta tunnettuudesta on ollut merkittäviä hyötyjä yhteistyökumppanien kanssa toimimisessa. Annissa saatuja varoja aiomme käyttää muun muassa uusiin markkinoille tuotaviin tuotteisiimme ja annin myötä meillä on myös paremmat mahdollisuudet tehdä tilaisuuden tullen yritysjärjestelyjä. Näin listautuminen tukee kasvustrategiaamme monella tavalla.

Vuosi 2018 on käynnistynyt yhtiöllä myönteisissä merkeissä. Uskomme, että yhtiön liiketoiminta kehittyy taloudellisten tavoitteiden edellyttämällä tavalla vuonna 2018. Tavoitteenamme on jatkossakin toimia varainhoidon edelläkävijöinä ja tarjota asiakkaillemme laadukkaita ja ajankohtaisia tuotteita. Haluan kiittää kuluneesta vuodesta sitoutunutta henkilöstöämme, kaikkia yhteistyökumppaneitamme sekä erityisesti asiakaskuntaamme, jonka uskollisuudesta olemme erityisen ylpeitä.”



 TITANIUM

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä (KPL 2:10).
Tilikauden tositeaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta,
jonka aikana tilikausi on päättynyt.

Tilinpäätöksen toteutti: Accountor Helsinki Oy, Siltasaarenkatu 18-20 A, 00530 Helsinki

TOIMINTAKERTOMUS	5
TILINPÄÄTÖS	16
Tuloslaskelma	16
Tase	17
Konsernin rahoituslaskelma	18
Liitetiedot	19
Luettelo käytetyistä kirjanpitokirjoista, tositelajit ja säilyttämistapa	29
Tunnuslukujen laskentakaavat	30
Tilinpäätöksen päiväys ja allekirjoitus	31
Tilinpäätösmerkintä	31
TILINTARKASTUSKERTOMUS	32

Titanium Oyj, Aleksanterinkatu 48 B, 00100 Helsinki

Kotipaikka: Helsinki
Y-tunnus: 2653049-9

TOIMINTAKERTOMUS 2017

Liiketoiminnan kehitys tilikaudella 2017

Titaniumin liiketoiminnan kannalta keskeisessä asemassa ovat sen 100-prosenttisesti omistaman tytäryhtiön Titanium Rahastoyhtiön hallinnoimat rahastot ja omaisuudenhoitopalvelut. Titaniumilla oli tilikauden 2017 päättyessä kolme rahastoa: Erikoissijoitusrahasto Titanium Hoivakiinteistö, Erikoissijoitusrahasto Titanium Asunto ja Sijoitusrahasto Titanium Osake. Titaniumin liiketoiminnan kasvua tukivat rahastojen asiakaskunnan lisääntyminen, hallinnoitavan varallisuuden määrän kasvu, aktiivinen kohdehankinta ja hyvä tuottokehitys. Omaisuudenhoidosta saadut palkkiotuotot muodostivat melko pienen osan yhtiön liiketoiminnasta. Liikevaihdon kehityksen, tehokkaan liiketoimintamallin sekä osaavan henkilöstön ansiosta yhtiön liiketoiminta oli tilikauden aikana erittäin kannattavaa.

Yhtiön hallinnoima varallisuus kasvoi vuoden 2017 aikana noin 280 miljoonasta eurosta noin 450 miljoonaan euroon. Titaniumin asiakaskunta lisääntyi vuoden aikana noin 30 % ja asiakkaita oli noin 2 900 vuoden 2017 lopussa. Yhtiön suurimman rahaston, Titanium Hoivakiinteistön koko kasvoi vuoden 2017 aikana noin 177 miljoonasta eurosta noin 266 miljoonaan euroon. Rahasto hankki ja sai valmiiksi 24 kiinteistökohtetta. Rahaston tuotto muodostui myös tavoitteiden mukaiseksi vuonna 2017 ollen 8,7 % kulujen jälkeen. Vuoden 2017 lopussa Titanium Hoivakiinteistössä oli noin 2 000 osuudenomistajaa (noin 1 600 vuoden 2016 lopussa). Rahasto on pyrkinyt varmistamaan sijoituskohteiden saataavuutta solmimalla merkittäviä puitesopimuksia, laajentamalla edelleen kohdehankintaan liittyvää verkostoa ja toimintaa eri palveluoperaattorien kanssa.

Markkinoiden kehitys

Titaniumin liiketoimintaympäristössä ei tapahtunut suuria muutoksia vuoden 2017 aikana ja kilpailutilanne säilyi aiempien vuosien kaltaisena. Keskikokoisten sijoitus- ja finanssialan toimijoiden kilpailukyky näyttää jonkin verran kohentuneen sekä alan suurimpiin että aivan pienimpiin toimijoihin verrattuna. Keskikokoisten toimijoiden etuna ovat riittävät taloudelliset resurssit yhdistettynä nopeampaan reagointikykyyn ja organisatoriseen ketteryyteen. Toimialan konsolidaatiokehityksen laajemmasta käynnistymisestä nähtiin myös vahvoja viitteitä.

Vuoden 2017 merkittävin lainsäädännöllinen haaste toimialalla oli Euroopan laajuinen MiFID II ja sen implementointi. Vaikutukset uudesta lainsäädännöstä kohdistuvat erityisesti sijoitustuotteiden jakelijoihin, joiden vastuu asiakkaiden taloudellisen tilanteen kartoittamisesta sekä tuotteiden soveltuvuuden dokumentoimisesta lisääntyi merkittävästi. Lisääntyvällä sääntelyllä on suora yhteys toimialan konsolidoitumiseen.

Poliittisilla päätöksillä on usein merkittäviä vaikutuksia finanssialalle. Todennäköisimmin ne liittyvät joko sijoittajien tai sijoitustuotteiden verotukseen. Verotuksella on vähintään kohtalaisia vaikutuksia sijoittajien sijoituskäyttäytymiselle. Tällä hetkellä poliittisen keskustelun kohteena on erilaisiin sijoitus- ja vakuutustuotteisiin liittyvä verotus.

Toinen Titaniumin liiketoimintaan olennaisesti liittyvä poliittinen kokonaisuus on tuleva sote-uudistus. Toistaiseksi sote-uudistuksen viivästyminen ja siitä aiheutunut epävarmuus kunnallisen hoivapalvelutuotannon osalta on lisännyt yksityisten hoivapalvelutuottajien investointi- ja laajentumishalukkuutta. Edellä mainitulla on ollut myönteinen vaikutus Erikoissijoitusrahasto Titanium Hoivakiinteistön kohdekannan kasvamiseen.

Vuosi 2017 oli vahvan talouskasvun vuosi. Kasvu oli myös poikkeuksellisen laaja-alaista, kun käytännössä kaikki merkittävät markkinat olivat kasvu-uralla. Voimakkaasta kasvusta huolimatta inflaatio pysyi toistaiseksi maltillisissa lukemissa. Rahapolitiikkaa alettiin kuitenkin asteittain kiristää ja se tarkoitti ohjauskorkojen nostoja Yhdysvalloissa ja EKP:n arvopapereiden ostamiseen liittyvän ohjelman pienentämistä.

Kansainvälinen politiikka oli merkittävässä roolissa käytännössä koko kalenterivuoden ajan. Suurimpia kokonaisuuksia olivat Yhdysvaltain presidentin virkakauden aloitus, epävarmuus brexit-neuvotteluiden etenemisestä, edelleen jatkuvat sotatoimet Lähi-idässä sekä Pohjois-Korean ydinaseuhittelu. Epävarmuustekijöistä huolimatta talouden tunnelma säilyi positiivisena koko vuoden ajan.

Osakemarkkinoilla vuosi oli positiivinen. Eurooppalaiset osakkeet tuottivat yhdysvaltalaisia paremmin. Kotimainen osakemarkkina tuotti myös hyvin yritysten tulosten ja osinko-odotusten kasvaessa. Kehittyvien markkinoiden osakkeet tarjosivat kuitenkin parhaimman tuoton. Korkomarkkinoiden vuosi oli kohtuullinen, koska korkojen nousu ei Euroopassa vielä toteutunut.

Strategia

Titaniumin strategiana on toimia varainhoidon edelläkävijänä sekä tarjota laadukkaita ja ajankohtaisia tuotteita erityisesti kiinteistösijoittamisesta kertynyttä osaamistaan hyödyntäen. Liiketoiminnallinen ketteryys sekä toimialan ja markkinoiden muutosten ennakointi luovat edellytykset liiketoiminnan merkittävälle kasvulle ja erinomaiselle kannattavuudelle.

Titaniumin tavoitteena on jatkaa nykyisten rahastojensa ja palveluidensa kasvattamista sekä lisätä asiakasmääräänsä. Hyvien yhteistyökumppanuuksien sekä rakennuttamistoiminnan laajentamisen kautta yhtiö tavoittelee rahastojensa hankemäärän kasvua. Omaisuudenhoitopalveluita kasvatetaan panostamalla myyntiin ja hyödyntämällä vakuutus- tuotteita.

Titanium pyrkii tulevaisuudessa määrätietoisesti ja asiakaslähtöisesti laajentamaan tuote- ja palveluvalikoimaansa. Entistä laajempi tuoteportfolio mahdollistaa asiakasmäärän kasvattamisen ja pienentää riippuvuutta yksittäisistä tuotteista ja palveluista. Yhtiö tarkastelee vallitsevaa markkinatilannetta ja liiketoimintaympäristöä jatkuvasti ja monipuolisesti, ja sillä on toimiva malli uusien tuotteiden tuomiseksi markkinoille nopealla aikataululla.

Titanium pyrkii säilyttämään joustavuutensa myös tulevaisuudessa, jonka johdosta yhtiön strategiaan kuuluu ydinliiketoimintaa tukevien palvelukokonaisuuksien ulkoistaminen. Ulkoistamisen tarvetta ja palveluiden laatua seurataan jatkuvasti ja kumppanien kanssa tehdään yhteistyötä pitkäjänteisesti. Matala ja yrittäjävetoinen organisaatio mahdollistaa ketterän toiminnan ja nopean päätöksenteon esimerkiksi uusiin kohdehankintoihin sekä tuotteisiin ja palveluihin liittyen.

Taloudellinen kehitys

Tammi–joulukuussa 2017 Titaniumin liikevaihto kasvoi 52,3 % tammi–joulukuuhun 2016 verrattuna ja oli 10,2 miljoonaa euroa (6,7). Liikevoitto ennen konserniliikearvon poistoja (EBITA) kasvoi 6,1 miljoonaa euroon (3,5) ja oli 60,1 % liikevaihdosta (51,9 %). Tammi–joulukuussa 2017 liikevoitto (EBIT) oli 4,8 miljoonaa euroa ja vastasi 47,7 % liikevaihdosta. Tilikauden 2017 tulos oli 2,6 miljoonaa euroa (1,6). Vertailukelpoinen tilikauden tulos oli 3,7 miljoonaa euroa (1,6). Vertailukelpoisuuteen vaikuttivat kertaluonteiset First North -listautumiseen liittyvät kulut, jotka olivat 1,1 miljoonaa euroa.

Titaniumin liiketoiminnan rahavirta tammi–joulukuussa 2017 oli 4,4 miljoonaa euroa (2,5). Tilikauden lopussa yhtiön nettovelkaantumisasaste oli -75,55 % (-43,06 %) ja omavaraisuusaste oli 89,77 % (87,60 %).

Titaniumin taseen loppusumma 31.12.2017 oli 16,7 miljoonaa euroa (10,2).

Avainlukutaulukko

1000€	1-12/2017	1-12/2016	Muutos, %
Liikevaihto	10 154	6 666	52,30 %
Liikevoitto ilman konserniliikearvon poistoja EBITA ^{2) 4)}	6 100	3 457	76,40 %
Liikevoitto EBIT	4 847	2 204	119,90 %
Kauden tulos	2 612	1 578	65,60 %
Vertailukelpoinen tulos ^{1) 4)}	3 672	1 578	132,70 %
Kulu/tuotto - suhde ilman konserniliikearvon poistoja ^{2) 4)}	39,94 %	48,21 %	
Omavaraisuusaste	89,77 %	87,60 %	
Nettovelkaantumisasaste	-75,55 %	-43,06 %	
ROE	21,84 %	17,70 %	
Osakekohtainen tulos ³⁾	0,29	0,18	65,60 %
Osakekohtainen tulos ilman konserniliikearvon poistoja ^{2) 3) 4)}	0,43	0,32	36,50 %
Vertailukelpoinen osakekohtainen tulos ilman konserniliikearvon poistoja ^{1) 2) 3) 4)}	0,55	0,32	74,00 %
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	9	8	

1) Vertailukelpoisuuteen vaikuttivat tilikauden tulosta rasittaneet First North -listautumiseen liittyvät kirjatut kulut 1 059 tuhatta euroa.

2) Tunnuksluvun laskennassa on oikaistu konsernirakenteen muodostumisesta syntyneen konserniliikearvon poistot. Konserniliikearvon määrä oli 2 402 tuhatta euroa 31.12.2017.

3) First North -listautumisannin myötä yhtiön osakemäärä on muuttunut merkittävästi, eikä yhtiö pidä tilikauden alun ja lopun osakemäärien keskimääristä määrää relevanttina. Osakekohtainen tulos on jaettu tilikauden 2017 lopussa ulkona olevien osakkeiden lukumäärällä. Vertailulukua 2016 on oikaistu vastaamaan ulkona olevien osakkeiden lukumäärällä tilikauden 2017 lopussa.

4) Vaihtoehtoinen tunnusluku, tilintarkastamaton

Tutkimus- ja kehitysmenot

Yhtiöllä ei ollut tilikaudella tutkimus- tai kehitysmenoja.

Henkilöstö ja toimipaikat

Titaniumin palveluksessa oli tilikauden 2017 lopussa yhteensä 9 henkilöä (8). Keskimäärin henkilöstöä oli vuoden 2017 aikana 9 (8). Kaikki henkilöt työskentelivät Suomessa.

Konsernirakenne

Titanium Oyj on emoyhtiö konsernissa, johon kuuluvat myös täysin omistetut tytäryhtiöt Titanium Rahastoyhtiö Oy ja Titanium Life Oy.

Hallitus ja johto

Titaniumin hallituksen muodostavat hallituksen puheenjohtaja Harri Takanen, Teemu Kaltea, Petri Kärkkäinen ja Henri Prittinen. Vuoden 2017 aikana hallitus kokoontui 11 kertaa ja osallistumisprosentti kokouksissa oli 100 %.

Titaniumin johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtaja Tommi Santanen, salkunhoitaja Petri Kärkkäinen, kaupallinen johtaja Henri Prittinen sekä legal advisor ja compliance officer Mari Marsio.

Yhtiön tilintarkastajana on tilikaudella toiminut KPMG Oy Ab päävastuullisena tilintarkastajana KHT Timo Nummi.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Titanium listautui Nasdaq Helsingin ylläpitämälle First North Finland –markkinapaikalle 9.10.2017 ja keräsi annissa noin 5,0 miljoonan euron bruttovarat. Listautumisen tavoitteena oli muun muassa edistää strategian mukaista kasvua ja toiminnan laajentamista sekä kehittää Titaniumin yleistä tunnettavuutta ja mainetta potentiaalisten asiakkaiden, kumppaneiden ja sijoittajien keskuudessa. Kaupankäynti yhtiön osakkeilla käynnistyi 9.10.2017. Yhtiöllä oli 31.12.2017 4 626 omistajaa.

Yhtiön osakemäärä 31.12.2017 oli 8 980 980 osaketta. Oma pääoma oli tilikauden 2017 lopussa 15,0 miljoonaa euroa.

Osakkeen päätöskurssi katsauskauden viimeisenä kaupankäyntipäivänä 31.12.2017 oli 6,40 euroa. Katsauskauden alin kaupankäyntikurssi oli 6,15 euroa ja ylin 7,20 euroa. Osakkeen kaupankäyntimäärillä painotettu keskihinta oli 6,62 euroa. Osakevaihto 9.10-31.12.2017 oli 4 324 797 kappaletta sisältäen listautumisannin osakemyynnin. Titaniumin markkina-arvo katsauskauden lopussa oli 57,5 miljoonaa euroa.

Suurimmat omistajat 31.12.2017

Nimi	Määrä	Omistus ja osuus äänistä
Santanen Tommi	1 368 206	15,2 %
Kärkkäinen Petri	1 033 217	11,5 %
Prittinen Henri	966 991	10,8 %
Leppänen Mikko	676 168	7,5 %
Oksa Markus	435 336	4,8 %
Takanen Jorma	435 336	4,8 %
Loisto Group	240 000	2,7 %
Tuominen Vesa	217 668	2,4 %
Tirinom Oy	200 000	2,2 %
MS Holding Oy	122 082	1,4 %
Hallintarekisteröidyt osakkeet	41 072	0,5 %
Muut	3 244 904	36,1 %
Yhteensä	8 980 980	100 %

Katsauskauden päättyessä Titanium ei omistanut omia osakkeita.

Osakkeenomistajat valtuuttivat 23.8.2017 yksimielisellä päätöksellään yhtiön hallituksen päättämään osakeannista ja osakeyhtiölain 10 luvun 1§ tarkoittamien optio- ja muiden osakkeeseen oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Valtuutuksen perusteella voitiin antaa enintään 1 100 000 uutta tai yhtiön hallussa olevaa osaketta. Valtuutus on voimassa 23.8.2022 saakka. Edellä mainitusta valtuutuksesta merkittiin 827 500 yhtiön uutta osaketta listautumisannissa. Valtuutusta on jäljellä 272 500 uuteen osakkeeseen tai optio- ja muiden osakkeeseen oikeuttavien erityisten oikeuksien antamiseen.

Henkilöstöannissa henkilöstölle suunnattiin Matching Share -kannustinohjelma, jonka mukaisesti henkilöstöannissa osakkeita merkinneet henkilöt saavat yhden palkkio-osakkeen kutakin yhtä merkitsemäänsä osaketta kohden, mikäli henkilöt ovat konsernin palve-

luksessa kahden vuoden kuluttua listautumisesta ja ovat omistaneet yhtäjaksoisesti koko tämän ajan henkilöstöannissa merkitsemänsä osakkeet. Henkilöstöantiin liittyviä osakkeita merkittiin 155 381 kappaletta. Yhtiö voi hankkia annettavat osakkeet markkinoilta tai järjestää suunnatun annin osakkeiden luovuttamiseksi.

Riskit ja epävarmuustekijät

Syyskuussa 2017 julkaistussa esitteessä on käsitelty kattavasti Titaniumin toimintaan liittyviä riskejä. Riskeissä ja epävarmuustekijöissä ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia esitteen julkaisun jälkeen.

Lähiajan epävarmuustekijät ja liiketoiminnan riskit liittyvät pääomamarkkinoiden liikkeisiin, finanssialan lisääntyvään sääntelyyn, laintulkintojen potentiaaliseen ennakoimattomuuteen ja siitä johtuvaan jonkin verran muuttuneeseen tilanteeseen sijoituspalveluiden myyntiin ja välittämiseen liittyen. Kotimainen kiinteistömarkkina käy tällä hetkellä vilkkaana käytännössä jokaisessa kiinteistöluokassa ja kiinteistötransaktioiden määrä on kasvanut. Myös uusien ulkomaisten kiinteistösijoittajien rantautuminen suomalaiselle kiinteistömarkkinalle saattaa edelleen hankaloittaa kiinteistörahastojen kohdehankintoja, nostaa kiinteistöjen hintoja ja laskea vuokratuottotasoa. Suomalaisten kiinteistöjen vuokratuottotasot ovat kuitenkin edelleen houkuttelevalla tasolla moniin muihin eurooppalaisiin kiinteistömarkkinoihin verrattuna.

Riskienhallinta

Titanium-konsernin riskienhallinnan tavoitteena on varmistaa, että konsernin yhtiöissä ei oteta niin suurta riskiä, että siitä aiheutuisi olennaista vaaraa yhtiön tai koko konsernin vakavaraisuudelle tai likviditeetille. Yhtiön hallitus vastaa yhtiön sisäisen valvonnan tehokkaasta ja tarkoituksenmukaisesta toteuttamisesta sekä asianmukaisen ja tehokkaan riskienhallinnan järjestämisestä. Riskienhallinnassa tulee ottaa huomioon kaikki yhtiön liiketoiminnot ja tunnistaa niihin liittyvät olennaiset riskit. Hallitus vastaa myös riskienhallinnan sisäisten menettelytapaohjeiden olemassaolosta ja hyväksymisestä toimintaohjeiksi.

Riskienhallinnan tehtävänä on varmistaa, että olennaiset riskit tunnistetaan, arvioidaan ja mitataan, ja että niitä seurataan osana päivittäistä liiketoimintojen toteutusta ja johtamista. Riskienhallinnalla pyritään vähentämään ennakoimattomien riskien toteutumisen todennäköisyyttä, vaikutusta ja uhkaa Titanium-konsernin liiketoiminnalle sekä tukemaan strategiassa asetettujen tavoitteiden saavuttamista valvomalla, että toiminnassa noudatetaan Titanium-konsernissa hyväksytyä periaatteita. Riskienhallinnan tehtävä on määritellä riskien mittaaminen siten, että toiminnan laatu, luonne, laajuus ja monimutkaisuus on

käytettävissä mittareissa suhteutettu oikein. Titanium-konsernin riskit voi jakaa neljään pääluokkaan, jotka ovat strateginen- ja liiketoimintariski, likviditeettiriski, markkinariski sekä operatiivinen riski.

Strateginen riski

Strateginen riski on riski siitä, että yhtiön pitkän tähtäimen strategiset liiketoiminnalliset linjaukset osoittautuvat epäedullisiksi ja vaarantavat näin yhtiön pitkän tähtäimen tavoitteiden saavuttamisen, kannattavuuden tai toiminnan jatkuvuuden. Strategisten riskien hallinnalla pyritään vähentämään ennakoimattomien tappioiden todennäköisyyttä, vaikutusta ja uhkaa konsernin maineelle. Strategisten riskien hallinta perustuu konsernin vahvistamiin yleisiin toimintatapoihin ja ohjeisiin sekä toiminnan riittävään resursointiin. Strategisista riskeistä aiheutuvia tappioita pyritään lisäksi vähentämään seuraamalla aktiivisesti lainsäädännön ja sääntelyn muutoksia sekä ylläpitämällä riittävää reagoivalmiutta talouden, suhdanteiden sekä toimintaympäristön muutoksiin. Reagoimalla aktiivisesti mahdollisesti toteutumassa oleviin riskeihin pyritään pienentämään riskien toteutumisen todennäköisyyttä, vaikutusta ja yhtiön haavoittuvuutta riskin toteutuessa.

Likviditeettiriski

Likviditeettiriski on sitä riskiä, että konsernin yhtiöt eivät likvidien rahavarojen vähäisyyden vuoksi pystyisi harjoittamaan normaalia liiketoimintaa tai suoriutumaan erääntyvistä maksuvelvoitteistaan määräajassa. Yhtiö ylläpitää ja seuraa pääomasuunnitelmaa, johon kuuluu myös maksuvalmiussuunnittelu. Likviditeettiä tarkkaillaan jatkuvasti ja raportoidaan säännönmukaisesti Titanium-konsernin hallituksille ja johtoryhmälle. Konsernin kassavirta muodostuu osittain ennustettavissa olevista hallinnointipalkkiotuotoista rahastoista. Maksuvalmiussuunnittelussa hyödynnetään tiedossa olevien kassavirtojen suhdetta budjetin mukaisiin kiinteisiin kuluihin. Likviditeettiriskiä hallitaan varmistamalla, että konsernin likvidit varat riittävät kattamaan päivittäisen liiketoiminnan kaikki tarpeet. Maksuvalmius turvataan pitämällä tarpeeksi suurta kassaa tai muita likvidejä varoja.

Markkinariski

Markkinariski aiheutuu markkinahintojen eli kurssien vaihtelusta. Sijoituksen arvo voi kasvaa tai pienentyä kurssivaihtelun takia muun muassa tarjonnan ja kysynnän, sijoittajien kiinnostuksen ja sijoitukseen liittyvien muiden sijoituskohteiden kurssien mukana tai kohde-etuuden perusteella.

Markkinariskit voivat vaikuttaa konsernin tulokseen negatiivisesti muun muassa emoyhtiön sijoitussalkun mahdollisten arvonalentumisten tai tytäryhtiöiden palkkiotuottojen vähenemisen vuoksi. Yhtiön rahastotoiminnan pääpaino on kiinteistömarkkinoilla. Kiinteistömarkkinoiden hintakehitys on riippuvainen muun muassa yhteiskunnan yleisestä taloudellisesta kehityksestä ja politiikasta, jotka voivat vaikuttaa kiinteistöjen hintoihin paikkakuntakohtaisesti ja maanlaajuisesti.

Operatiivinen riski

Operatiivisella riskillä tarkoitetaan tappionvaaraa, joka aiheutuu riittämättömistä tai epäonnistuneista sisäisistä prosesseista, henkilöstöstä, järjestelmistä, ulkoisista tekijöistä tai oikeudellisesta riskistä.

Operatiivisten riskien arvioinnissa otetaan huomioon riskien toteutumisen todennäköisyys ja vaikutukset vahingon sattuessa. Operatiivisia riskejä rajoitetaan ennaltaehkäisemällä vahinkojen syntymistä sekä rajoittamalla vahingon sattuessa syntyviä tappioita. Operatiivisista riskeistä aiheutuvia tappioita voidaan vähentää pienentämällä riskien toteutumisen todennäköisyyksiä sekä yhtiön haavoittuvuutta riskin toteutuessa.

Operatiivisia riskejä ehkäistään ylläpitämällä ja kehittämällä toimintatapoja, yrityskulttuuria, järjestelmiä ja osaamista sekä varmistamalla, että konsernin kontrollit toimivat tehokkaasti ja että niitä on riittävästi. Uusien tuotteiden ja palveluiden käyttöönottoa koskevat menettelyt sisältävät operatiivisten riskien tunnistamisen ja hallinnan järjestämisen.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Vuosi 2018 on käynnistynyt yhtiöllä myönteisissä merkeissä. Arvio on, että yhtiön liiketoiminta kehittyy taloudellisten tavoitteiden edellyttämällä tavalla vuonna 2018.

Yhtiö toteuttaa suunnitelman mukaista rahastojen ja omaisuudenhoitopalvelujen myyntiä ja markkinointia sekä tuotevalikoiman laajentamista asiakaskunnan edelleen kasvattamiseksi. Yhtiö arvioi, että liiketoimintaympäristö on vuonna 2018 pitkälti edellisvuoden kaltainen edelleen matalien korkotuottojen johdosta. Osakemarkkinoiden tilanne saattaa muodostua edellisvuotta rauhattomammaksi, koska osakekurssien nousu jatkui vuonna 2017, mutta toisaalta myös yhtiöiden tuloskehitys sekä maailmantalouden kasvu jatkuivat. Edellä mainitusta seikoista johtuen, vaikka osakekurssit ovat nousseet, ovat arvostustasot edelleen järkevällä tasolla. Osakekursseihin vuonna 2018 voimakkaammin vaikuttavat teemat ovat ohjauskorkojen nostojen todennäköisyyksien muutokset ja yhtiöiden tulosten toteumat suhteutettuna analyytikoiden ja sijoittajien odotuksiin.

Taloudelliset tavoitteet

Taloudelliset tavoitteet säilyvät ennallaan. Yhtiö on julkistanut taloudelliset tavoitteensa listautumisannin yhteydessä listalleottoesitteessä 20.9.2017.

Titaniumin tavoitteena on saavuttaa yli 16 miljoonan euron liikevaihto vuodelle 2020. Liikevaihtotavoite on tarkoitus saavuttaa jo olemassa olevien tuotteiden sijoituspääoman kasvattamisella sekä uusilla lanseerattavilla rahasto- ja sijoitustuotteilla. Tavoitteena on kasvattaa Titanium Hoivakiinteistön koko noin 500 miljoonaan euroon seuraavien noin 2-3 vuoden kuluessa. Tavoitteeseen liittyvä hankekanta on merkittävältä osin sovittu.

Keskipitkällä aikavälillä Titanium pyrkii säilyttämään keskimäärin selvästi yli 50 %:n liikevoittomarginaalin ilman konserniliikearvon poistoja.

Titaniumin tavoitteena on maksaa kasvavaa osinkoa, ja osingonjakopolitiikkana on jakaa osinkoina vähintään 70 % tilikauden tuloksesta vaarantamatta yhtiön vakavaraisuusasema, mikäli osingonjaon edellytykset täyttyvät.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiöllä ei ole ollut olennaisia normaalista liiketoiminnasta poikkeavia tapahtumia katsauskauden jälkeen.

Hallituksen voitonjakoehdotus

Emoyhtiön jakokelpoiset varat tilikauden lopussa olivat 14 525 523,04 euroa, josta tilikauden tappio oli -355 556,47 euroa. Titaniumin hallitus esittää 19.4.2018 pidettävälle yhtiökoukselle, että 31.12.2017 päättyneeltä tilikaudelta jaetaan osinkona 0,17 euroa osakkeelta sekä lisäosinkoa 0,38 euroa osakkeelta, joka maksetaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Esitystä vastaava osinko laskettuna tilinpäätöshetken osakemäärällä on yhteensä 4 939 539 euroa. Osinko sekä lisäosinko esitetään maksettavaksi yhdessä erässä toukuun alussa.

Taloudellinen tiedottaminen vuonna 2018

Yhtiön varsinainen yhtiökokous järjestetään 19.4.2018 kello 13.00 Helsingissä, osoitteessa Aleksanterinkatu 16-18.

Puolivuosisikatsaus tammi-kesäkuu 2018 julkistetaan 30.8.2018.

TILINPÄÄTÖS

TULOSLASKELMA

	KONSERNI 1.1.-31.12. 2017	KONSERNI 1.1.-31.12. 2016	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12. 2017	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12. 2016
1. LIIKEVAIHTO	10 154 390,80	6 666 004,15	0,00	0,00
2. Liiketoiminnan muut tuotot	2 411,00	9 928,00		
3. Materiaalit ja palvelut Ulkopuoliset palvelut	-2 150 165,98	-1 863 061,79	0,00	0,00
4. Henkilöstökulut Palkat ja palkkiot Henkilösivukulut Eläkekulut Muut henkilösivukulut Henkilöstökulut yhteensä	-1 026 585,79	-737 339,14	-17 500,00	0,00
5. Poistot ja arvonalentumiset	-1 262 243,06	-1 264 057,83	0,00	0,00
6. Liiketoiminnan muut kulut	-654 474,17	-444 473,72	-123 990,85	-5 483,00
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	4 847 220,00	2 204 202,43	-141 679,85	-5 483,00
7. Rahoitustuotot ja -kulut	-984 490,89	88 988,39	-213 876,62	2 739 190,07
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILIN PÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	3 862 729,11	2 293 190,82	-355 556,47	2 733 707,07
8. Tuloverot	-1 250 288,91	-715 288,60	0,00	-17 994,54
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	2 612 440,20	1 577 902,22	-355 556,47	2 715 712,53

TASE

T A S E	KONSERNI 31.12.2017	KONSERNI 31.12.2016	EMOYHTIÖ 31.12.2017	EMOYHTIÖ 31.12.2016
VASTAAVAA				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
9. Aineettomat hyödykkeet	2 411 106,41	3 667 052,42	0,00	0,00
10. Aineelliset hyödykkeet	18 891,16	25 188,21	0,00	0,00
11. Sijoitukset Tytäryhtiöosakkeet Sijoitukset yhteensä	0,00 0,00	0,00 0,00	8 140 500,00 8 140 500,00	8 140 500,00 8 140 500,00
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	2 429 997,57	3 692 240,63	8 140 500,00	8 140 500,00
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
12. Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	1 404 464,52	1 484 137,89	52 112,42	2 000 000,00
13. Rahoitusarvopaperit Rahat ja pankkisaamiset	1 543 823,62 11 335 043,50	1 168 306,29 3 842 514,11	1 543 823,62 4 891 530,66	1 168 306,29 204 066,40
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	14 283 331,64	6 494 958,29	6 487 466,70	3 372 372,69
VASTAAVAA YHTEENSÄ	16 713 329,21	10 187 198,92	14 627 966,70	11 512 872,69
VASTATTAVAA				
14. OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	80 000,00	2 503,25	80 000,00	2 503,25
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	12 958 941,97	8 042 096,13	12 958 941,97	8 042 096,13
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-648 079,46	-698 391,47	1 922 137,54	734 015,22
Tilikauden voitto (tappio)	2 612 440,20	1 577 902,22	-355 556,47	2 715 712,53
Oma pääoma yhteensä	15 003 302,71	8 924 110,13	14 605 523,04	11 494 327,13
VIERAS PÄÄOMA				
15. Lyhytaikainen vieras pääoma	1 710 026,50	1 263 088,79	22 443,66	18 545,56
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	16 713 329,21	10 187 198,92	14 627 966,70	11 512 872,69

KONSERNIRAHOITUSLASKELMA

	31.12.2017	31.12.2016
Liiketoiminnan rahavirta		
Palkkioista saadut maksut	10 207 598	5 756 016
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	2 411	9 928
Maksut liiketoiminnan kuluista	-4 115 338	-2 677 994
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	6 094 671	3 087 949
Maksetut korot liiketoiminnasta	-1 060 009	-480
Saadut korot liiketoiminnasta	75 518	89 468
Maksetut välittömät verot	-708 886	-728 745
Liiketoiminnan rahavirta (A)	4 401 294	2 448 192
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	0	-42 243
Investoinnit muihin sijoituksiin	-375 517	-849 451
Investointien rahavirta (B)	-375 517	-891 695
Rahoituksen rahavirta		
Omien osakkeiden lunastaminen	-608 090	0
Omien osakkeiden myynti	4 994 343	0
Maksetut osingot	-919 500	-763 004
Rahoituksen rahavirta C	3 466 752	-763 004
Rahavarojen muutos (A+B+C)	7 492 529	793 494
Rahavarat tilikauden alussa	3 842 514	3 049 021
Rahavarat tilikauden lopussa	11 335 044	3 842 514
Rahavarojen muutos	7 492 529	793 493

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Konsernitilin päätöksen laajuus

Konsernitilin päätökseen sisältyvät emoyhtiö Titanum Oyj:n lisäksi tytäryhtiöt Titanium rahastoyhtiö Oy sekä Titanium Life Oy. Titanium Oyj omistaa molemmat tytäryhtiöt 100-prosenttisesti. Kaikkien konserniyhtiöiden kotipaikka on Helsinki, Suomi.

Titanium Holding Oy on perustettu 16.10.2014. Konserni on syntynyt 8.12.2014. Elokuussa 2017 yhtiö muuttui julkiseksi osakeyhtiöksi ja yhtiön toiminimeksi tuli Titanium Oyj.

Yhtiö on noteerattu First North Finland -markkinapaikalla, jossa kaupankäynti alkoi 9.10.2017.

Jäljennös Titanum Oyj konsernitilin päätöksestä on saatavissa konsernin pääkonttorista Aleksanterinkatu 48 B, 00100 Helsinki.

Konsernitilin päätöksen yleiset laatimisperiaatteet

Konsernitilin päätös on laadittu Suomen kirjanpitolainsäädännön mukaisesti (FAS). Konsernitilin päätös on laadittu hankintamenomenetelmällä. Kaikki konsernin sisäiset tapahtumat, keskinäiset omistukset, saamiset sekä velat on eliminoitu.

Konsernitilin päätös laaditaan euroina, joka on konsernin ja emoyhtiön toiminta- ja esittämisvaluutta. Konserniyhtiöiden ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat kirjataan toimintavaluutan määräisiksi tapahtuman päivän kurssiin tai kirjauskuukauden keskikurssiin. Tilinpäätöspäivän ulkomaan rahan määräiset tase-erät muutetaan yhtiön toimintavaluutan määräisiksi tilinpäätöspäivän kurssiin.

Konsernin ja emoyhtiön arvostamis- sekä jaksotusperiaatteet ovat samat.

Aineettomien ja aineelliset hyödykkeiden arvostamisperiaatteet

Konsernin pysyviin vastaaviin merkityt aineettomat hyödykkeet on arvostettu suunnitelman mukaisilla poistoilla vähennettyyn hankintamenoonsa ja aineelliset hyödykkeet suunnitelman mukaisilla poistoilla muuttuvaan hankintamenoonsa. Poistot on mukautettu veropoistojen kanssa.

Mikäli aineettomien tai aineellisten hyödykkeiden todennäköisen tulevaisuudessa kerryttämän tulon todetaan tarkastelujakson päättyessä olevan olennaisesti tai pysyvästi alempi kuin niiden kirjanpitoarvo, erotus kirjataan arvonalentumispoistona kuluksi.

Muina pitkävaikutteisina menoina on aktivoitu liiketilojen perusparannuksesta aiheutuneet menot. Tytäryhtiöiden hankintamenon ja hankittua osuutta vastaava oman pääoman ero on esitetty konserniliikearvona.

Konsernin suunnitelman mukaisten poistojen perusteet

Hyödykeryhmä	Arvioitu taloudellinen pitoaika	Poistoprosentti
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	5 vuotta	tasapoisto
Konserniliikearvo	5 vuotta	tasapoisto
Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja kalusto		Menojäännöspoisto 25%

Saamisten ja lainojen arvostamisperiaatteet

Saamiset samoin kuin velat on arvostettu KPL 5 luvun 2 §:n mukaisesti jaksotettuun hankintamenoonsa tai sitä alemmaan jälleenhankintahintaan tai todennäköiseen myyntihintaan.

Rahoitusvarojen ja -velkojen arvostamisperiaatteet

Yhtiön rahoitusomaisuuteen kuuluvat arvopaperit on arvostettu käypään arvoon KPL 5 luvun 2a § mukaisesti. Rahoitusvarojen arvonmuutokset kirjataan tuloslaskelmaan kuluk-

si ja tuotoksi. Käypään arvoon arvostettavien arvo on määritelty toimivilla markkinoilla julkaistujen hintanoteerausten, eli tilinpäätöspäivän ostonoteerausten sekä päätöskurssien pohjalta. Rahoitusvaroihin sisältyy julkisilla markkinoilla noteraattuja sijoitusrahastoja sekä erikoissijoitusrahastoja. Rahat ja pankkisaamiset koostuvat käteisestä rahasta.

Tulovero ja laskennallisten verojen kirjaaminen

Tuloslaskelman verokulu muodostuu kauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta ja laskennallisesta verosta. Kauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan voimassaolevan verokannan perusteella. Veroa oikaistaan mahdollisilla edellisiin tilikausiin liittyvillä veroilla.

Laskennallinen vero lasketaan kaikista väliaikaisista eroista omaisuus- ja velkaerien verotuksellisten ja kirjanpitoarvojen välillä. Laskennallisena verokantana on käytetty tilinpäätöspäivän verokantaa. Tilinpäätöshetkellä yhtiöllä ei ollut muodostunut laskennallista verosaatavaa tai -velkaa.

Palkkiotuottojen ja -kulujen kirjaamisessa noudatetut periaatteet

Palkkiotuotot ja -kulut kirjataan suoriteperusteisesti. Yhtiön liikevaihto koostuu rahastojen hallinnointipalkkoista sekä osuuksien merkintä ja -lunastuspalkkioista sekä omaisuudenhoitopalkkioista. Ehdolliset tuotot tuloutetaan sille tilikaudelle, kun on todettavissa, että kaikki olennaiset ehdot tuoton saamiselle ovat täyttyneet.

Korkotuottojen ja korkokulujen kirjaamisessa noudatetut periaatteet

Korkotuotot ja kulut on jaksotettu suoriteperusteisesti todellisen kertymän mukaisesti.

Emoyhtiön osakepääoman korotus ja omien osakkeiden ja osuuksien hankinnat ja luovutukset

Listautumisen yhteydessä osakepääoma korotettiin 77 496,75 eurolla sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Korotuksen jälkeen yhtiön osakepääoma on 80 000,00 euroa. Tilikaudella hankittujen omien osakkeiden lukumäärä on 1 904 595 osaketta. Omat osakkeet on mitätöity.

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	KONSERNI 1.1.-31.12. 2017	KONSERNI 1.1.-31.12. 2016	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12. 2017	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12. 2016
1. LIIKEVAIHTO				
Rahastojen hallinnointi ja hallinnointipalkkiot Kotimaassa				
Hallinnointipalkkiot	9 552 256,00	6 318 391,46	0,00	0,00
Lunastus- ja merkintäpalkkiot	461 645,72	248 267,53	0,00	0,00
Omaisuuksienhoitopalkkiot	132 719,43	94 484,16	0,00	0,00
Muut palkkiot	7 769,65	4 861,00	0,00	0,00
Yhteensä	10 154 390,80	6 666 004,15	0,00	0,00
2. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT				
Vuokratuotot ja kulujen edelleen laskutus	2 411,00	9 928,00	0,00	0,00
Yhteensä	2 411,00	9 928,00	0,00	0,00
3. MATERIAALIT JA PALVELUT				
Asiakasvarojen säilytyskulut	80 469,50	50 235,57	0,00	0,00
Asiamiespalkkiot	1 534 794,30	1 396 091,35	0,00	0,00
Kiinteistörahaston arvonmääritys- ym. kulut	233 266,98	196 701,87	0,00	0,00
Muut ulkopuoliset palvelut	301 635,20	220 033,00	0,00	0,00
Yhteensä	2 150 165,98	1 863 061,79	0,00	0,00
4. HENKILÖSTÖKULUT				
Palkat ja palkkiot	-1 026 585,79	-737 339,14	-17 500,00	0,00
Eläkekulut	-195 931,46	-130 802,50	0,00	0,00
Muut henkilösivukulut	-20 181,34	-31 994,74	-189,00	0,00
Yhteensä	-1 242 698,59	-900 136,38	-17 689,00	0,00
5. POISTOT JA ARVONALENTUMISET				
Suunnitelman mukaiset poistot	-9 033,47	-10 848,24	0,00	0,00
Poistot konsernilikearvosta	-1 253 209,59	-1 253 209,59	0,00	0,00
Yhteensä	-1 262 243,06	-1 264 057,83	0,00	0,00
6. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT				
MUUT HALLINTOKULUT				
Toimistokulut	-27 883,15	-27 465,96	0,00	0,00
ATK-kulut	-60 809,12	-52 049,54	-328,85	-1 145,76
Yhteyskulut	-21 017,47	-13 213,16	0,00	0,00
Edustus- ja markkinointi	-154 454,75	-65 172,81	-84 680,16	0,00
Muut hallintokulut	-169 572,35	-112 366,71	-35 485,40	-4 337,24
Muut, henkilösivukulut	-75 575,06	-62 914,86	-1 713,84	0,00
Yhteensä	-509 311,90	-333 183,04	-122 208,25	-5 483,00

	KONSERNI 1.1.-31.12. 2017	KONSERNI 1.1.-31.12. 2016	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12. 2017	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12. 2016
LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT				
Vuokrat	-99 339,19	-80 016,14	0,00	0,00
Vakuutus- ja varmuuskulut	-28 317,64	-15 648,80	-1 506,14	0,00
Valvonta, tarkastus- ja jäsenmaksut	-11 727,17	-12 099,61	-276,46	0,00
Muut liiketoiminnan muut kulut	-5 778,27	-3 526,13	0,00	0,00
Yhteensä	-145 162,27	-111 290,68	-1 782,60	0,00
LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT	-654 474,17	-444 473,72	-123 990,85	-5 483,00
7. RAHOITUSTUOTOT JA KULUT				
RAHOITUSTUOTOT				
Tuotot osuuksista kons. yrityksiltä	0,00	0,00	770 000,00	2 650 000,00
Muut tuotot rahoitusarvopapereista	75 518,33	89 468,05	75 517,33	89 467,69
Yhteensä	75 518,33	89 468,05	845 517,33	2 739 467,69
RAHOITUSKULUT				
Muut rahoituskulut, listautumiskulut	-1 059 391,03	0,00	-1 059 391,03	0,00
Muut rahoituskulut muille	-618,19	-479,66	-2,92	-277,62
Yhteensä	-1 060 009,22	-479,66	-1 059 393,95	-277,62
RAHOITUSTUOTOT JA KULUT	-984 490,89	88 988,39	-213 876,62	2 739 190,07
8. TULOVEROT				
Ennakkoverot	-486 212,64	-488 460,87	-2 248,08	-2 248,14
Tilikauden verojaksotus	-763 987,34	-222 584,60	2 248,08	-14 545,56
Veronpalautukset/jäännösverot	-88,93	-4 243,13	0,00	-1 200,84
Yhteensä	-1 250 288,91	-715 288,60	0,00	-17 994,54

TASEEN LIITETIEDOT

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Emoyhtiön osakkeet ja osuudet

Yhtiön nimi ja yhtiömuoto	Kotipaikka	omistusosuus-%
Titanium Rahastoyhtiö Oy	Helsinki	100 %
Titanium Life Oy	Helsinki	100 %

PYSYVÄT VASTAAVAT	KONSERNI 31.12.2017	KONSERNI 31.12.2016	EMOYHTIÖ 31.12.2017	EMOYHTIÖ 31.12.2016
9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET				
Muut pitkävaikutteiset menot				
Hankintameno 1.1.	13 682,08	0,00	0,00	0,00
Lisäykset/vähennykset	0,00	13 682,08	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	13 682,08	13 682,08	0,00	0,00
Kertyneet poistot 1.1.	1 824,28	0,00	0,00	0,00
Tilikauden poistot	2 736,41	1 824,28	0,00	0,00
Kertyneet poistot 31.12.	4 560,69	1 824,28	0,00	0,00
Yhteensä tasearvo 31.12.2017	9 121,38	11 857,80	0,00	0,00
Konserniliikearvo				
Hankintameno 1.1.	6 266 047,93	6 266 047,93		
Lisäykset/vähennykset	0,00	0,00		
Hankintameno 31.12.	6 266 047,93	6 266 047,93		
Kertyneet poistot 1.1.	2 610 853,31	1 357 643,72		
Tilikauden poistot	1 253 209,59	1 253 209,59		
Kertyneet poistot 31.12.	3 864 062,90	2 610 853,31		
Yhteensä tasearvo 31.12.2017	2 401 985,03	3 655 194,62		

PYSYVÄT VASTAAVAT	KONSERNI 31.12.2017	KONSERNI 31.12.2016	EMOYHTIÖ 31.12.2017	EMOYHTIÖ 31.12.2016
10. AINEELLISET HYÖDYKKEET				
Hankintameno 1.1.	66 086,99	37 525,81	0,00	0,00
Lisäykset/vähennykset	0,00	28 561,18	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	66 086,99	66 086,99	0,00	0,00
Kertyneet poistot 1.1.	40 898,78	31 874,82	0,00	0,00
Tilikauden poistot	6 297,06	9 023,96	0,00	0,00
Kertyneet poistot 31.12.	47 195,84	40 898,78	0,00	0,00
Yhteensä tasearvo 31.12.2017	18 891,16	25 188,21	0,00	0,00
11. SJOITUKSET				
Tytäryhtiöosakkeet				
Titanium Life Oy	0,00	0,00	12 500,00	12 500,00
Titanium Rahastoyhtiö Oy	0,00	0,00	8 128 000,00	8 128 000,00
Yhteensä	0,00	0,00	8 140 500,00	8 140 500,00
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
12. LYHYTAIKAISET SAAMISET				
Palkkiosaamiset	1 303 864,89	1 357 072,28	0,00	0,00
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0,00	0,00	0,00	2 000 000,00
Verosaamiset	2 248,77	96,00	2 248,08	0,00
Maksetut vuokravakuudet	21 802,50	21 802,50	0,00	0,00
Muut saamiset	24 051,27	21 898,50	2 248,08	0,00
Siirtosaamiset	76 548,36	105 167,11	49 864,34	0,00
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	1 404 464,52	1 484 137,89	52 112,42	2 000 000,00
13. RAHOITUSARVOPAPERIT				
Titanium Asunto	457 836,33	334 050,00	457 836,33	334 050,00
Titanium Hoiivakiinteistö	832 377,70	666 011,99	832 377,70	666 011,99
Titanium Osake	253 609,59	168 244,30	253 609,59	168 244,30
Rahoitusarvopaperit yhteensä	1 543 823,62	1 168 306,29	1 543 823,62	1 168 306,29

TASEEN LIITETIEDOT

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Tase-eräkohtainen erittely oman pääoman erien lisäyksistä ja vähennyksistä sekä siirroista näiden erien välillä tilikauden aikana

	KONSERNI 31.12.17	KONSERNI 31.12.16	EMOYHTIÖ 31.12.17	EMOYHTIÖ 31.12.16
14. OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma 1.1.	2 503,25	2 503,25	2 503,25	2 503,25
Osakepääomakorotus	77 496,75	0,00	77 496,75	0,00
Osakepääoma 31.12.	80 000,00	2 503,25	80 000,00	2 503,25
Sidottu oma pääoma yhteensä	80 000,00	2 503,25	80 000,00	2 503,25
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto 1.1.	8 042 096,13	8 042 096,13	8 042 096,13	8 042 096,13
Osakepääomakorotus	-77 496,75	0,00	-77 496,75	0,00
Listautumisanti	4 994 342,59	0,00	4 994 342,59	0,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	12 958 941,97	8 042 096,13	12 958 941,97	8 042 096,13
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	879 510,75	64 612,67	3 449 727,75	1 497 019,36
Osingonjako	-919 500,00	-763 004,14	-919 500,00	-763 004,14
Omista osakkeista maksettu määrä	-608 090,21	0,00	-608 090,21	0,00
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	-648 079,46	-698 391,47	1 922 137,54	734 015,22
Tilikauden voitto (tappio) 31.12.	2 612 440,20	1 577 902,22	-355 556,47	2 715 712,53
Vapaa oma pääoma yhteensä	14 923 302,71	8 921 606,88	14 525 523,04	11 491 823,88
Oma pääoma yhteensä	15 003 302,71	8 924 110,13	14 605 523,04	11 494 327,13

Laskelma emoyhtiön jakokelpoisista varoista omassa pääomassa:
Yhtiö saa jakaa vapaan oman pääoman,
josta on vähennetty yhtiöjärjestyksen mukaan jakamatta jätettävät varat,
jollei yhtiön maksukykyä koskevasta OYL 13:2 §:stä muuta johdu.

	KONSERNI 31.12.17	KONSERNI 31.12.16	EMOYHTIÖ 31.12.17	EMOYHTIÖ 31.12.16
14. OMA PÄÄOMA				
Sij. Vapaan pääoman rahasto	12 958 941,97	8 042 096,13	12 958 941,97	8 042 096,13
Voitto edellisiltä tilikausilta	-648 079,46	-698 391,47	1 922 137,54	734 015,22
Tilikauden voitto (tappio) 31.12.	2 612 440,20	1 577 902,22	-355 556,47	2 715 712,53
Vapaa oma pääoma yhteensä 31.12.	14 923 302,71	8 921 606,88	14 525 523,04	11 491 823,88
Jakokelpoiset varat yhteensä 31.12.	14 923 302,71	8 921 606,88	14 525 523,04	11 491 823,88

	KONSERNI 31.12.17	KONSERNI 31.12.16	EMOYHTIÖ 31.12.17	EMOYHTIÖ 31.12.16
15. VIERAS PÄÄOMA				
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA				
Ostovelat	57 831,70	134 797,96	19 743,66	0,00
Muut velat	51 413,69	85 321,72	0,00	0,00
Siirtovelat				
Lomapalkkavelka	111 154,20	115 134,49	0,00	0,00
Lakisääteiset eläkevakuutusmaksut	88 694,73	4 728,37	0,00	0,00
Muut lakisääteiset vakuutusmaksut	6 258,48	1 910,92	0,00	0,00
Tuloverot	763 987,34	222 584,60	0,00	14 545,56
Muut siirtovelat	630 686,36	698 610,73	2 700,00	4 000,00
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	1 710 026,50	1 263 088,79	22 443,66	18 545,56

16. VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	KONSERNI 2017	KONSERNI 2016	EMOYHTIÖ 2017	EMOYHTIÖ 2016
Leasing- ja toimitilavuokravastuut				
Toimitilavuokravastuut				
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	88 582,68	87 210,00	0,00	0,00
Myöhemmin maksettavat	81 200,79	167 152,50	0,00	0,00
Toimitilavuokravastuut yhteensä	169 783,47	254 362,50	0,00	0,00
Leasingvastuus				
Seuraavalla tilikaudella maksettava	0,00	22 023,09	0,00	0,00
Myöhemmin maksettavat	0,00	0,00	0,00	0,00
Ajoneuvoleasing yhteensä	0,00	22 023,09	0,00	0,00
Leasing- ja toimitilavuokravastuut yhteensä	169 783,47	276 385,59	0,00	0,00

Eläkevastuut

Henkilökunnan eläketurva on järjestetty lakisääteisen eläkevakuutusjärjestelmän mukaisesti.

17. LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

Titanium-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyritys Titanium Oyj sekä tytäryhtiöt Titanium Rahastoyhtiö Oy ja Titanium Life Oy. Lähipiiriin kuuluvat myös hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja. Lähipiirin kanssa ei ole ollut liiketoimia, velkoja tai saamia.

	KONSERNI 2017	KONSERNI 2016	EMOYHTIÖ 2017	EMOYHTIÖ 2016
Johdon palkat ja palkkiot				
Toimitusjohtaja	126 711,25	77 713,87	0,00	0,00
Hallitus ja johto	399 336,90	132 392,66	17 500,00	0,00
Henkilöstö keskimäärin	9	8	-	-
Emoyhtiöllä ei ole palkattua henkilökuntaa.				
Tilintarkastajan palkkiot toimeksiantoryhmittäin				
Tilintarkastus	-9 894,80	-9 239,84	-855,60	0,00
Muut palvelut	-1 114,06	-7 514,84	0,00	0,00
Yhteensä	-11 008,86	-16 754,68	-855,60	0,00

Luettelo kirjanpito- ja toimitilakirjoista, tosittelajeista sekä säilytystavoista

Päiväkirja	Procountor arkisto
Pääkirja	Procountor arkisto
Tilinpäätös	Sidottuna
Tase-erittelyt	Procountor arkisto
Liitetietotosite	Procountor arkisto
Muistiotositteet	Procountor arkisto
Tilietositteet, HB	Procountor arkisto

Tunnuslukujen laskentakaavat

Liikevoitto ilman konserniliikarvon poistoja (EBITA)	Liikevoitto + poistot konserniliikarvosta
Liikevoitto (EBIT)	Liikevaihto + liiketoiminnan muut tuotot - materiaalit ja palvelut - henkilöstökulut - poistot ja arvonalentumiset - liiketoiminnan muut kulut
Liikevoitto liikevaihdosta, %	$\frac{\text{Liikevoitto} \times 100}{\text{Liikevaihto}}$
Tilikauden voitto (tappio) ilman konserniliikarvon poistoja	Tilikauden voitto (tappio) + poistot konserniliikarvosta
Omavaraisuusaste, %	$\frac{\text{Oma pääoma yhteensä} \times 100}{\text{Taseen loppusumma}}$
Nettovelkaantumisaste, %	$\frac{(\text{Korolliset velat} - \text{rahat ja pankkisaamiset}) \times 100}{\text{Oma pääoma yhteensä}}$
Kulu/tuotto -suhde ilman konserniliikarvon poistoja, %	$\frac{\text{Materiaalit ja palvelut} + \text{henkilöstökulut} + \text{poistot ja arvonalentumiset} (\text{ilman konserniliikarvon poistoja}) + \text{liiketoiminnan muut kulut} \times 100}{\text{Liikevaihto} + \text{liiketoiminnan muut tuotot}}$
Oman pääoman tuotto (ROE), %	$\frac{\text{Tilikauden voitto (tappio)} \times 100}{\text{Oman pääoma (katsauskauden alun ja lopun keskiarvo)}}$
Osakekohtainen tulos	$\frac{\text{Tilikauden voitto (tappio)}}{\text{Osakeantioikaistu ulkona olevien osakkeiden määrä}}$
Osakekohtainen tulos ilman konserniliikarvon poistoja	$\frac{\text{Tilikauden voitto (tappio) ilman konserniliikarvon poistoja}}{\text{Osakeantioikaistu ulkona olevien osakkeiden määrä}}$
Vertailukelpoinen tulos (tappio)	Tilikauden tulos + listautumiseen liittyvät kirjatut kulut
Vertailukelpoinen osakekohtainen tulos ilman konserniliikarvon poistoja	$\frac{\text{Vertailukelpoinen tulos (tappio) ilman konserniliikarvon poistoja}}{\text{Osakeantioikaistu ulkona olevien osakkeiden määrä}}$

TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä 14.3.2018

Titanium Oyj

Hallitus

Harri Takanen
hallituksen puheenjohtaja

Teemu Kaltea
hallituksen jäsen

Henri Prittinen
hallituksen jäsen

Petri Kärkkäinen
hallituksen jäsen

Tommi Santanen
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 14.3.2018

Tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab

Timo Nummi, KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

TITANIUM OYJ:N

YHTIÖKOKOUKSELLE

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Titanium Oyj:n (y-tunnus 2653049-9) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2017. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa. Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsitksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

— Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

— Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.

— Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.

— Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.

— Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

— Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 14. maaliskuuta 2018

KPMG OY AB

Timo Nummi
KHT

Lisätietoja:

Tommi Santanen
Toimitusjohtaja
Puhelin: 09 8866 4084
Sähköposti: tommi.santanen@titanium.fi

Hyväksytty neuvonantaja
Alexander Corporate Finance Oy
Puhelin: 050 520 4098

Titanium Oyj lyhyesti:

Titanium on suomalainen, pankkiryhmistä riippumaton hoivakiinteistöihin ja asuntoihin sijoittaviin erikoissijoitusrahastoihin sekä omaisuudenhoitopalveluihin keskittyvä kasvuyhtiö.

www.titanium.fi