



TITANIUM

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

2018



TITANIUM

Titanium Oyj, Aleksanterinkatu 48 B, 00100 Helsinki

Kotipaikka: Helsinki

Y-tunnus: 2653049-9

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

SISÄLTÖ

Toimitusjohtajan katsaus	5
Toimintakertomus	7
Tilinpäätös	17
Tuloslaskelma	17
Tase	18
Konsernirahoituslaskelma	19
Liitetiedot	21
Luettelo kirjanpitokirjoista ja tositteista	33
Tunnuslukujen laskentakaavat	34
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	35
Tilinpäätösmerkintä	35
Tilintarkastuskertomus	37



TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Tommi Santanen

"Olen ylpeä Titanium-konsernin saavutuksista ja menestyksestä vuonna 2018. Liikevaihto kasvoi merkittävästi edelliseen vuoteen verrattuna ja kannattavuus säilyi erinomaisella tasolla. Vuoden 2017 lokakuun listautumisannin yhteydessä annetut keskipitkän aikavälin kasvutavoitteet on pääosin saavutettu ja se tapahtui merkittävästi arvioitua aikaisemmin. Konsernin liiketoiminta kasvoi vuonna 2018 selvästi toimialaa nopeammin. Kasvun taustalla oli erityisesti Titanium Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoiman Erikoissijoitusrahasto Titanium Hoivakiinteistön myönteinen kehitys. Rahaston sijoitustoiminta oli tuloksellista ja nettomerkinnot kehittyivät positiivisesti.

Vuosi 2018 oli osakemarkkinoiden osalta haastava. Vuosi käynnistyi positiivisissa merkeissä, mutta markkinatunnelma heikkeni vuoden loppua kohden, ja lokakuusta alkaen lähes kaikki tärkeät osakemarkkinat olivat voimakkaassa laskussa. Tämä ei kuitenkaan heijastunut juurikaan Titaniumin toimintaan, koska konsernin päätuotteet ovat kotimaisiin kiinteistöihin sijoitettavia rahastoja ja näiden kehitys oli koko vuoden positiivista.

Toteutimme 31.8.2018 yrityskaupan, jossa hankimme Investium-yhtiöt. Yrityskauppa tukee Titaniumin strategiaa lisäämällä merkittävästi nykyisten ja uusien rahastojen sekä muiden sijoituspalveluiden myyntivoimaa. Kaupan myötä Titaniumista muodostui laaja-alainen finanssi-konserni, jolla on maanlaajuinen konttoriverkosto. Integraatio on edennyt suunnitelmien mukaisesti ja asiakkaiden vastaanotto on ollut erittäin myön-

teistä. Brändin osalta tavoitteena on siirtyä koko konsernissa yhtenäisesti Titanium-nimen käyttöön.

Titanium Hoivakiinteistö myi lokakuussa osaportfolion pohjoismaisen investointipankin Pareto Securitiesin perustamalle yhtiölle. Toteutettu kauppa on tärkeä osoitus hoivakiinteistömarkkinan kysynnästä ja kohteiden arvostuksesta.

Päivitimme 1.11.2018 konsernin keskipitkän aikavälin tavoitteet vastaamaan Investium-yrityskaupan positiivisia vaikutuksia ja Titanium Hoivakiinteistön toteutunutta kasvua. Yksi tärkeimmistä tavoitteista on kasvattaa Titanium Hoivakiinteistön koko noin 650 miljoonaan euroon seuraavien noin 2–3 vuoden kuluessa.



Kokonaisuutena vuosi 2018 oli Titanium-konsernille merkittävän kasvun ja positiivisen kehityksen aikaa.

Kokonaisuutena vuosi 2018 oli Titanium-konsernille merkittävän kasvun ja positiivisen kehityksen aikaa. Luotan siihen, että konsernin liiketoiminta kehittyy vuonna 2019 voimassa olevien taloudellisten tavoitteiden edellyttämällä tavalla. Toivon vielä kerran tervetulleeksi kaikki yrityskaupan myötä Titanium-konserniin tulleet ammattilaiset. Lisäksi haluan kiittää menneestä vuodesta koko henkilökuntaamme, kaikkia yhteistyökumppaneita sekä erityisesti asiakaskuntaamme, jonka uskollisuudesta olemme vuodesta toiseen ylpeitä."



TOIMINTAKERTOMUS

LIIKETOIMINNAN KEHITYS TILIKAUDELTA 2018

Titaniumin liiketoiminnan kannalta keskeisessä asemassa ovat sen 100-prosenttisesti omistaman tytäryhtiön Titanium Rahastoyhtiön hallinnoimat rahastot ja omaisuudenhoidopalvelut. Titanium Rahastoyhtiöllä oli tilikauden 2018 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 kiinteistöihin sijoitavissa rahastoissa. Omaisuudenhoidosta saadut palkkiotuotot muodostivat edelleen melko pienen osan Titaniumin liiketoiminnasta. Konsernin liikevaihdon kehityksen, tehokkaan liiketoimintamallin ja osaavan henkilöstön ansiosta konsernin liiketoiminta oli tilikauden aikana erittäin kannattavaa.

31.8.2018 toteutuneen yrityskaupan myötä Titanium-konserniin liittyivät Investium Oy, Investium Life Oy, Investium Insurance AB ja Investium Lakiasiantointimisto Oy (yhdessä "Investium-yhtiöt", "Yrityskauppa"). Yrityskaupan jälkeen Titanium Oyj ("Yhtiö") on emoyhtiö konsernissa, johon kuuluvat kokonaan omistetut tytäryhtiöt Titanium Rahastoyhtiö Oy, Titanium Life Oy, Investium Oy, Investium Life Oy, Investium Insurance AB ja Investium Lakiasiantointimisto Oy ("Titanium-konserni"). Investium-yhtiöiden keskeisin liiketoiminta on asiakkaille tarjottava sijoituspalvelu ja vakuutuspalvelus.

Konsernin palveluiden kohteena oleva varallisuus kasvoi vuoden 2018 aikana noin 450 miljoonasta eurosta noin 1,1 miljardiin euroon. Konsernin palveluiden kohteena olevan varallisuuden kasvusta suuri osa tuli Investium-yhtiöiden hankinnan myötä. Konsernin asiakaskunta kasvoi vuoden aikana merkittävästi, ja asiakkaita oli noin 11 300 vuoden 2018 lopussa. Asiakasmäärän kasvuun vaikutti erityisesti Yrityskauppa.

Investium-yhtiöiden asiakkaita oli vuoden 2018 lopussa lähes 8 000. Yhtiön suurin rahasto Titanium Hoivakiinteistö kasvoi vuoden 2018 aikana 266 miljoonasta eurosta 470 miljoonaan euroon. Rahasto hankki ja sai valmiiksi 53 kiinteistökohteita. Rahaston tuotto muodostui myös tavoitteiden mukaiseksi vuonna 2018 ollen kulujen jälkeen 8,7 prosenttia. Vuoden 2018 lopussa Titanium Hoivakiinteistössä oli noin 2 600 osuudenomistajaa (2017: 2 000). Rahasto on pyrkinyt varmistamaan sijoituskohteiden saatavuutta solmimalla merkittäviä hanke- ja puitesopimuksia.

Investium-yhtiöt välittivät asiakkailleen uusia sijoitusmerkintöjä 87 miljoonan euron arvosta vuonna 2018. Näistä valtaosa kohdistui erityyppisiin sijoitusrahastoihin. Asiakastapaamisia oli vuoden aikana 7 800. Investium-yhtiöissä tehtiin osana Yrityskaupan integraatioprosessia muun muassa työ- ja asiamiessopimuksiin liittyviä yhdenmukaistuksia, joiden seurauksena tapahtui myös henkilövaihdoksia. Muutosten myötä Titanium-konsernin toimintamalli ja organisaatio ovat aiempaa selkeämmät, mikä mahdollistaa entistä paremman palvelun asiakkaille. Integraatio on edennyt suunnitelmien mukaisesti, ja asiakkaiden vastaanotto on ollut erittäin myönteistä. Brändin osalta tavoitteena on siirtyä koko konsernissa yhtenäisesti Titanium-nimen käyttöön.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Titaniumin liiketoimintaympäristössä ei tapahtunut suuria muutoksia vuoden 2018 aikana ja kilpailutilanne säilyi aiempien vuosien kaltaisena. Alan keskikokoisten toimijoiden kilpailukyky on jatkanut vahvistumistaan. Keskikokoiset toimijat pystyvät tuomaan markkinoille innovatiivisia ja ajankohtaisia sijoitustuotteita, joiden menestymisen kannalta merkittävää on sijoitettavan pääoman ja sijoituskohteiden tasapaino. Lisäksi keskikokoisten toimijoiden etuna on riittävät taloudelliset resurssit yhdistettynä nopeaan reagointikykyyn. Toimialan konsolidaatiokehitys jatkui odotetusti, ja Titanium oli myös siinä mukana.

Osake- ja korkomarkkinat alkoivat vuonna 2018 hinnoitella uudenlaista makrotalouskehitystä, koska useita vuosia jatkunut talouskasvu alkoi osoittaa merkkejä hiipumisesta. Osakemarkkinoilla nähtiin tuntuva korjausliike vuoden viimeisen neljänneksen aikana kaikilla päämarkkina-alueilla. Talouskasvun hidastumisen syyinä olivat ainakin Kiinan kasvun hidastuminen, uhka kauppasodan laajentumisesta, Brexit-epävarmuus sekä muut Euroopan poliittiseen tilanteeseen vaikuttaneet epävarmuustekijät. Yhdysvaltojen keskuspankki nosti ohjauskorkoa neljä kertaa vuoden 2018 aikana, mutta antoi viitteitä, että koronnostoja ja muuta rahapolitiikan kiristämistä ollaan hidastamassa. Euroopan Keskuspankin liikkumavara on sen sijaan vähäisempi; ohjauskorko on valmiiksi negatiivinen ja ainut markkinoiden tiedossa oleva elvyttämisen keino olisi uusien joukkovelkakirjojen osto-ohjelma.

Finanssialaa koskevat merkittävimmät sääntelyn muutokset vuonna 2018 liittyivät MiFID II:n, EU:n tietosuoja-asetuksen, PRIIPS-sääntelyn ja IDD:n implementointiin.

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 merkittäväälle kasvulle ja erinomaiselle kannattavuudelle.

Titaniumin tavoitteena on jatkaa nykyisten rahastojensa ja palveluidensa kasvattamista sekä lisätä asiakasmääräänsä. Hyvien yhteistyökumppanuuksien ja rakennuttamistoiminnan laajentamisen kautta Yhtiö tavoittelee rahastojensa hankemäärän kasvua. Omaisuudenhoitopalveluita kasvatetaan panostamalla myyntiin ja hyödyntämällä vakuutus tuotteita. Tilikauden aikana toteutettu Yrityskauppa on merkittävä osa Yhtiön strategiaa ja myyntivolyymin odotetaan edelleen kasvattavan nykyisten ja uusien rahastojen sekä muiden sijoituspalveluiden myyntiä.

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. Yhtiöllä 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, tuotteisiin ja palveluihin.



TALOUDELLINEN KEHITYS

Tilikaudella 2018 Titaniumin liikevaihto kasvoi 64,3 % ja oli 16,7 miljoonaa euroa (10,2). Investium-yhtiöt on yhdistetty konserniin 1.9.2018 alkaen. Kasvun taustalla oli erityisesti rahastopalkkioiden suotuisa kehitys menestyksekkään uusmyynnin ansiosta, jota Investium-kauppa tuki. Liikevoitto ennen konserniliikearvon poistoja (EBITA) kasvoi 10,0 miljoonaa euroon (6,1) ja oli 59,7 % liikevaihdosta (60,1 %). Liikevoitto (EBIT) oli 8,1 miljoonaa euroa (4,8) ja vastasi 48,7 % (47,7 %) liikevaihdosta. Tilikauden 2018 tulos oli 6,1 miljoonaa euroa (2,6). Vertailukelpoinen tilikauden tulos oli 6,1 miljoonaa euroa (3,7). Vertailukelpoisuuteen vaikuttivat kertaluonteiset First North -listautumiseen 2017 liittyvät kulut, jotka olivat 1,1 miljoonaa euroa.

Titaniumin liiketoiminnan rahavirta 2018 oli 7,2 miljoonaa euroa (4,4). Tilikauden lopussa Yhtiön nettovelkaantumisasaste oli -43,7 % (-75,6 %) ja omavaraisuusaste oli 92,6 % (89,8 %).

Titaniumin taseen loppusumma 31.12.2018 oli 25,9 miljoonaa euroa (16,7). Merkittävin osatekijä taseen kasvussa tilikauden aikana oli elokuussa toteutettu Yrityskauppaan liittyvä osakeanti. Konsernin oma pääoma oli 24,0 miljoonaa euroa (15,0).

1 000 €	1-12/2018	1-12/2017	Muutos, %
Liikevaihto	16 684	10 154	64,30 %
Liikevoitto ilman konserniliikearvon poistoja EBITA 2) 4)	9 960	6 100	63,26 %
Liikevoitto EBIT	8 128	4 847	67,68 %
Kauden tulos	6 124	2 612	134,40 %
Vertailukelpoinen tulos 1)	6 124	3 672	66,77 %
Kulu/tuotto –suhde ilman konserniliikearvon poistoa 2) 4)	40,44 %	39,94 %	
Omavaraisuusaste	92,63 %	89,77 %	
Nettovelkaantumisasaste	-43,65 %	-75,55 %	
ROE	31,41 %	21,84 %	
Osakekohtainen tulos 3)	0,61	0,26	134,40 %
Osakekohtainen tulos ilman konserniliikearvon poistoja 2) 3) 4)	0,79	0,39	105,80 %
Vertailukelpoinen osakekohtainen tulos ilman konserniliikearvon poistoja 1) 2) 3) 4)	0,79	0,49	61,53 %
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	45	9	

1) Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat tilikauden 2017 tulosta rasittaneet First North -listautumiseen liittyvät kulut 1 059 tuhatta euroa.

2) Tunnusluvun laskennassa on oikaistu konserniliikearvon poistot. Konserniliikearvon määrä oli 9 250 tuhatta euroa 31.12.2018.

3) Tilikauden aikana tehdyn osakeannin myötä Yhtiön osakemäärä on muuttunut, eikä Yhtiö pidä tilikauden alun ja lopun osakemäärien keskimääräistä määrää relevanttina. Osakekohtainen tulos on jaettu tilikauden 2018 lopussa ulkona olevien osakkeiden lukumäärällä. Vertailulukua 2017 on oikaistu vastaamaan ulkona olevien osakkeiden lukumäärää tilikauden 2018 lopussa.

4) Vaihtoehtoinen tunnusluku, tilintarkastamaton

TUTKIMUS- JA KEHITYSMENOT

Yhtiöllä ei ollut tilikaudella tutkimus- tai kehitysmenoja.

HENKILÖSTÖ JA TOIMIPAIKAT

Titanium-konsernin palveluksessa oli Yrityskaupan jälkeen tilikauden 2018 lopussa yhteensä 64 henkilöä (9) ja 8 sidonnaisasiamiestä. Keskimäärin henkilöstöä oli vuoden 2018 aikana 45 (9). Kaikki henkilöt työskentelivät Suomessa. Henkilöstöstä ja sidonnaisasiamiehistä noin 65 prosenttia työskenteli myynnissä sekä asiakashankinnassa ja 35 prosenttia hallinnollisissa tehtävissä.

Titanium-konsernilla on toimipaikkoja kahdeksalla paikkakunnalla: Helsingissä, Tampereella, Turussa, Jyväskylässä, Vaasassa, Salossa, Oulussa ja Nivalassa.

KONSERNIRAKENTEEN MUUTOKSET

Titanium allekirjoitti kesäkuussa 2018 sopimuksen Investium-yhtiöiden hankkimisesta. Yrityskauppa toteutui 31.8.2018 Finanssivalvonnan hyväksymisen jälkeen. Titanium maksoi kohteena olevien velattomien Investium-yhtiöiden osakkeista 9,0 miljoonaa euroa. Kauppahinnasta 7,8 miljoonaa euroa eli 86,7 % maksettiin suuntaamalla osakeanti myyjälle. Loppu-

osa kauppahinnasta eli 1,2 miljoonaa euroa maksettiin käteisellä. Myyjä maksoi merkitsemänsä Titanium osakkeet siirtämällä Investium-yhtiöiden osakekannat apporttiomaisuutena Titaniumille.

Yrityskaupan jälkeen Titanium Oyj on emoyhtiö konsernissa, johon kuuluvat kokonaan omistetut tytäryhtiöt Titanium Rahastoyhtiö Oy, Titanium Life Oy, Investium Oy, Investium Life Oy, Investium Insurance AB sekä Investium Lakiasiaintoimisto Oy.

HALLITUS JA JOHTO

Tilikaudella 2018 Titaniumin hallituksen muodostivat puheenjohtaja Harri Takanen, Teemu Kaltea, Petri Kärkkäinen ja Henri Prittinen. Hallitus kokoontui vuoden aikana 20 kertaa ja osallistumisprosentti kokouksissa oli 100 prosenttia.

Tilikaudella Titaniumin johtoryhmään kuuluivat toimitusjohtaja Tommi Santanen, salkunhoitaja Petri Kärkkäinen, kaupallinen johtaja Henri Prittinen ja laki ja compliance -johtaja Mari Marsio sekä 20.9.2018 lähtien talusjohtaja Joni Niiranen ja Investium Oy:n toimitusjohtaja Tom Lojander.

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



OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

Suurimmat omistajat 31.12.2018

Nimi	Määrä	Omistus ja osuus äänistä
Santanen Tommi	1 368 206	13,7 %
Kärkkäinen Petri	1 033 217	10,3 %
LKL Holding Oy	1 027 667	10,3 %
Prittinen Henri	966 991	9,7 %
Leppänen Mikko	676 168	6,8 %
Oksa Markus	435 336	4,3 %
Takanen Jorma	435 336	4,3 %
Toivo Group Oy	240 000	2,4 %
Tuominen Vesa	217 668	2,2 %
MS Holding Oy	122 082	1,2 %
Hallintarekisteröidyt osakkeet	89 193	0,9 %
Muut	3 396 783	33,9 %
Yhteensä	10 008 647	100 %

Yhtiöllä oli tilikauden lopussa 4 734 osakkeenomistajaa.

Yhtiön osakemäärä 31.12.2018 oli 10 008 647 osaketta. Painotettu keskimääräinen osakkeiden lukumäärä tilikaudella oli 9 323 536 osaketta. Oma pääoma oli tilikauden 2018 lopussa 24,0 (15,0) miljoonaa euroa. Yhtiöllä on Investium-yhtiöiden Yrityskauppaan liittyneessä suunnatussa annissa annettuja osakkeita panttina yhteensä 685 146 kappaletta.

Osakkeen päätöskurssi katsauskauden viimeisenä kaupankäyntipäivänä 31.12.2018 oli 7,15 euroa (6,40). Katsauskauden alin kaupankäyntikurssi oli 6,42 euroa ja ylin 7,97 euroa. Osakkeen kaupankäyntimäärillä painotettu keskihinta oli 7,20 euroa. Osakevaihto tilikaudella oli 1 595 239 kappaletta. Titanium Oyj:n markkina-arvo katsauskauden lopussa oli 71,6 miljoonaa euroa.

Katsauskauden päättyessä Titanium ei omistanut omia osakkeita.

HALLITUKSELLE MYÖNNETYT VALTUUDET

Osakkeenomistajat valtuuttivat 23.8.2017 yksimielisellä päätöksellään Yhtiön hallituksen päättämään osakeannista ja osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n 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 First North -listautumisannissa tilikaudella 2017. Valtuutusta on jäljellä 272 500 uuteen osakkeeseen tai optio- ja muiden osakkeeseen oikeuttavien erityisten oikeuksien antamiseen.

First North -listautumisannin yhteydessä järjestetyssä henkilöstöannissa henkilöstölle suunnattiin Matching Share -kannustinohjelma. Henkilöstöannissa osakkeita merkinneet henkilöt saavat yhden palkkio-osakkeen kutakin yhtä merkitsemäänsä osaketta kohden, mikäli henkilöt ovat konsernin palveluksessa kahden vuoden

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

OPTIO-OHJELMAT

Titanium Oyj:n hallitus päätti 10.7.2018 henkilöstön optio-ohjelmasta. Päätös perustui Yhtiön osakkeenomistajien 23.8.2017 antamaan valtuutukseen optio-oikeuksien antamisesta ja hallituksen 23.8.2017 päättämiin alustaviin suuntaviivoihin optio-ohjelman perustamisesta Yhtiön First North -listautumisen jälkeen henkilöstön kannustinohjelman toteuttamiseksi. Titaniumin hallitus päättää optio-oikeuksien jakamisesta optio-ohjelman ehtojen mukaisesti Yhtiön ja sen tytäryhtiöiden henkilöstölle sekä Yhtiön Back Office -toiminnon tuottavan alihankkijan työntekijöille. Titaniumin perustajaosakkaat eivät kuulu optio-ohjelman piiriin.

Optio-oikeuksien antamiselle on Yhtiön kannalta painava taloudellinen syy, koska optio-oikeudet on tarkoitettu osaksi konsernin ja/tai sen yhteistyökumppanin palveluksessa olevien henkilöiden kannustin- ja sitouttamisjärjestelmää.

Yhtiön hallituksen 23.8.2017 tekemän päätöksen mukaisesti optio-oikeuksilla merkittävien osakkeiden merkintähinta on 6,15 euroa osakkeelta, eli sama kuin Yhtiön First North -listautumisannissa käytetty osakekohtainen merkintähinta. Kukin optio-oikeus oikeuttaa merkitsemään yhden (1) Yhtiön uuden tai sen hallussa olevan osakkeen. Optio-oikeuksilla merkittävien osakkeiden merkintäaika on 10.10.2019–8.10.2021. Osakkeiden merkintähinta merkitään Yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Optio-oikeudet annetaan vastikkeetta. Optio-oikeuksilla tapahtuvien osakemerkintöjen seurauksena Yhtiön osakkeiden lukumäärä voi nousta enintään 57 000 osakkeella, jos merkinnässä annetaan uusia osakkeita. Liikkeeseen laskettavien optio-oikeuksien perusteella

merkittävät osakkeet vastaavat tilinpäätöshetkellä yhteensä enintään 0,57 prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä mahdollisen osakemerkinnän jälkeen, jos merkinnässä annetaan uusia osakkeita.

Optio-ohjelman mukaisia optio-oikeuksia on annettu 57 000 kappaletta, ja ne oikeuttavat merkitsemään yhteensä enintään 57 000 Yhtiön uutta tai sen hallussa olevaa osaketta. Optio-oikeudet merkittiin tunnuksella 2018A.

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 19.4.2018

Titanium Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin Helsingissä 19.4.2018. Yhtiökokous vahvisti Yhtiön tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja tilintarkastuskertomuksen vuodelta 2017.

Yhtiökokous vahvisti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että osinkoa jaetaan 0,17 euroa osakkeelta ja lisäosinkoa 0,38 euroa osakkeelta. Lisäosinko maksettiin sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta.

Yhtiökokous myönsi hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilikaudelta 1.1.–31.12.2017.

Yhtiökokous päätti valita hallitukseen neljä jäsentä. Hallituksen jäseniksi valittiin uudelleen Teemu Kaltea, Petri Kärkkäinen, Henri Prittinen ja Harri Takanen. Kokouksessaan heti yhtiökokouksen jälkeen hallitus valitsi Harri Takasen hallituksen puheenjohtajaksi.

Yhtiökokous päätti, että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan kokouspalkkiona 1 500,00 euroa ja hallituksen muille jäsenille, jotka eivät ole Yhtiön tai sen konserniyhtiön palveluksessa, 1 000,00 euroa kultakin hallituksen kokoukselta, johon he osallistuvat. Ulkopuolisten hallituksen jäsenten matkakulut korvataan Yhtiön kulloinkin voimassaolevan korvauspolitiikan mukaisesti.

Yhtiökokous päätti, että Yhtiön tilintarkastajaksi valitaan KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Timo Nummi. Tilintarkastajille päätettiin maksaa palkkio Yhtiön hyväksymän laskun mukaisesti.

YLIMÄÄRÄINEN YHTIÖKOKOUS 9.7.2018

Ylimääräinen yhtiökokous hyväksyi Investium-yrityskaupan, jolla Titanium hankki Investium Group Oy:n ("Myyjä") tytäryhtiöiden Investium Oy:n, Investium Life Oy:n, Investium Insurance AB:n ja Investium Laki-asiaintoimisto Oy:n osakekannat.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään enintään 1 030 000 uuden osakkeen antamisesta. Valtuutuksen perusteella annetut osakkeet voitiin käyttää maksuna Yrityskaupassa. Uudet osakkeet voitiin antaa osakkeenomistajan etuoikeudesta poiketen suunnatulla osakeannilla, kun siihen oli Yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Uusien osakkeiden merkintähinta voitiin suorittaa apporttiomaisuudella. Hallitus oli valtuutuksen nojalla oikeutettu päättämään kaikista muista osakeantiin liittyvistä seikoista. Osakeantivaltuutus oli voimassa 31.12.2018 saakka. Valtuutus ei kumonnut aiempia osakeantivaltuutuksia.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään enintään 700 000 oman osakkeen ottamisesta pantiksi. Hallitus ei saa valtuutuksen perusteella tehdä päätöstä, jonka perusteella pantiksi otettavien osakkeiden määrä yhdessä Yhtiöllä tai sen tytäryhtiöillä mahdollisesti hallussa olevien Yhtiön omien osakkeiden kanssa olisi yhden kymmenesosan tai enemmän Yhtiön kaikista osakkeista. Hallitus oli valtuutuksen nojalla oikeutettu päättämään kaikista muista omien osakkeiden pantiksi ottamisen ehdoista. Valtuutus päättää omien osakkeiden pantiksi ottamisesta oli voimassa 31.12.2018 saakka. Valtuutus ei kumonnut aiempia valtuutuksia. Valtuutuksen perusteella hallitus päätti ottaa Yrityskaupan kauppahinnan maksuna Myyjälle annettuja omia osakkeita 685 146 osaketta Yhtiölle pantiksi.

RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Tilikauden 2019 merkittävimmät epävarmuustekijät ja liiketoiminnan riskit liittyvät pääomamarkkinoiden liikkeisiin, yhä moninaisemmaksi muuttuvaan sääntelyyn sekä sijoittajien kiinnostukseen kiinteistösiioittamista kohtaan. Asuntosijoittamisen voimakkaimman kasvun arvioidaan ainakin toistaiseksi laantuneen, mutta kor-

kosijoittamisen kehojen näkymien arvioidaan voivan vaikuttavan asiaan myönteisesti. Korkeiden nousuun liittyy riski, joka on kuitenkin laimentunut merkittävästi viime aikoina osakekurssien laskun ja talouskasvunusteiden heikentymisen johdosta.

Riskin liiketoiminnalle aiheuttaa myös tammikuussa 2019 käynnistynyt julkinen keskustelu yksityisten hoivapalveluyritysten toiminnasta. Valvova viranomaisen on puuttunut epäkohtiin, jotka liittyvät erityisesti riittävän hoitajakapasiteetin järjestämiseen. Suurimmat hoivapalveluyritykset ovat Erikoissijoitusrahasto Titanium Hoivakiinteistön omistamien kiinteistöjen tärkeimpiä vuokralaisia ja yhteistyökumppaneita. Titanium Hoivakiinteistö on kiinteistöjen omistaja, ja vuokralaiset vastaavat päivittäisestä hoivapalvelusta ja sen tasosta kohteissa. Titanium on kuitenkin ollut tiiviisti yhteydessä hoivapalveluyritysten johdon kanssa. Titanium luottaa, että hoivapalveluyritykset kiinnittävät riittävästi huomiota kaikkiin ilmi tullessiin epäkohtiin. Titanium luottaa myös siihen, että alaa valvovat viranomaiset tekevät puolueetonta selvitystyötä ja antavat kritiikkiä, jos se koetaan aiheelliseksi. Titanium olettaa, että epäkohdat korjataan pikaisesti, ja normaali hoivapalvelu jatkuu määräysten mukaisesti.

Lisäksi on syytä huomioida, että julkinen keskustelu hoivapalveluyritysten toiminnasta on saattanut olla osittain yksipuolista. Terveiden ja hyvinvoinnin laitoksen vuonna 2018 julkaiseman ja yli 2 000 hoivakohdetta käsittäneen tutkimuksen mukaan yksityinen palvelutuotanto havaittiin useimmilla osa-alueilla julkista palvelutuotantoa laadukkaammaksi. Suomen väestön ikääntymisen myötä sekä hoitohenkilökuntaa että hoivakiinteistöjä tarvitaan merkittävästi lisää myös tulevaisuudessa. Erikoissijoitusrahasto Titanium Hoivakiinteistön vuokrasopimukset hoivapalveluyritysten kanssa ovat pitkiä, jopa 20-vuotisia. Vuokrasopimukset ovat sitovia, eikä nyt ilmi tulleilla asioilla ole välitöntä vaikutusta rahaston tuottoihin.

Tilinpäätöksen liitetiedoissa esitetään eri riskien vaikutuksia Yhtiön toimintaan ja riskienhallinnan menetelmiä, joilla Yhtiö pyrkii hallitsemaan näitä.

ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Arvio on, että Yhtiön liiketoiminta kehittyy vuonna 2019 voimassa olevien taloudellisten tavoitteiden edellyttämällä tavalla.

Titanium toteuttaa suunnitelman mukaista sijoitus- tuotteiden ja omaisuudenhoitopalvelujen myyntiä ja markkinointia sekä tuotevalikoiman laajentamista asiakaskunnan kasvattamiseksi. Investium-kaupan myötä hankitun laajemman konttoriverkoston ansiosta Yhtiö on läsnä Suomen suurimmissa kaupungeissa ja pystyy tarjoamaan entistä laajempaa tuotevalikoi- ma suuremmalle asiakaskunnalle.

Titanium arvioi, että liiketoimintaympäristöstä voi tul- la haasteellisempi kuin aikaisemmin. Osakekursseihin vuonna 2019 voimakkaasti vaikuttavat teemat ovat ohjauskorkojen nostojen todennäköisyyksien muutok- set ja yhtiöiden tulosten toteumat suhteutettuna ana- lyttikoiden ja sijoittajien odotuksiin. Odotusarvo on, että markkinatilanne ohjaa pääomia siirtymään osak- keista sijoitustuotteisiin, jotka kestävät laskevia mark- kinoita muita paremmin, jolloin Titanium omat tuotteet ovat avainasemassa.

TALOUDELLISET TAVOITTEET

Titaniumin hallitus päivitti Yhtiön keskipitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet 1.11.2018. Päivitettyjen talo- udellisten tavoitteiden mukaisesti Titaniumin tavoit- teena on saavuttaa yli 20 miljoonan euron liikevaihto vuodelle 2021. Liikevaihtotavoitteesta on eliminoitu konsernin sisäiset laskutuserät Titaniumin ja ostettu- jen Investium-yhtiöiden välillä. Liikevaihtotavoite on tarkoitus saavuttaa jo olemassa olevien tuotteiden sijoituspääoman kasvattamisella sekä uusilla rahasto- ja sijoitustuotteilla. Tavoitteena on kasvattaa Titanium Hoivakiinteistön koko noin 650 miljoonaan euroon seuraavien noin 2–3 vuoden kuluessa. Tavoitteeseen liittyvä hankekanta on merkittävältä osin sovittu.

Keskipitkällä aikavälillä Titanium pyrkii säilyttämään keskimäärin yli 50 %:n liikevoittomarginaalin ilman kon- serniliikearvon poistoa.

Titaniumin tavoitteena on maksaa kasvavaa osinkoa, ja osingonjakopoliittikkana on jakaa osinkoina vähin-

tään 70 % tilikauden tuloksesta vaarantamatta Yhtiön vakavaraisuusasemaa, mikäli osingonjaon edellytykset täyttyvät.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN JÄLKEEN

Titanium-konsernin tytäryhtiöiden Investium Life Oy:n ja Titanium Life Oy:n hallitukset allekirjoittivat helmi- kuussa 2019 sulautumissuunnitelman, jonka perus- teella yhtiöt sulautuvat. Syynä on konsernirakenteen ja hallinnon yksinkertaistaminen sekä toimintojen jär- keistäminen. Sulautuminen mahdollistaa entistä pa- remman ja tehokkaamman palvelujen tuottamisen.

Konserniin kuuluva tytäryhtiö Investium Oy myi va- hinkovakuutusliiketoimintansa helmikuussa 2019. Vahinkovakuutusliiketoiminta on ollut pienimuotoista huomioiden Yhtiön muut liiketoiminta-alueet. Myynnin myötä Titanium-konserni pystyy entistä tehokkaam- min keskittämään voimavarojansa ydinliiketoimin- taansa eli sijoitustuotteisiin ja -palveluihin sekä sijoi- tusvakuutusvälitystoimintaan.

Sijoitusrahasto Titanium Kasvuosinko aloitti toimin- tansa 1.2.2019. Rahasto sijoittaa varansa laadukkai- den, kansainvälisten, kasvavaa osinkoa maksavien yhtiöiden osakkeisiin. Osakevalinnan perusteena käy- tetään yhtiöiden pitkän aikavälin näyttöjä menestyk- sekkästä liiketoiminnan kasvattamisesta maltillisella riskillä yli taloussyklin. Rahaston sijoituskohteiksi vali- taan yhtiöitä, joilla on pitkä, kasvavan tuloksen ja kas- vavien osinkojen historia, hyvä kannattavuus ja maltti- linen määrä velkaa.

HALLITUKSEN VOITONJAKOEHDOTUS

Emoyhtiön jakokelpoiset varat tilikauden lopussa olivat 25 085 867,39 euroa, josta tilikauden voitto oli 7 699 883,35 euroa. Titaniumin hallitus esittää 15.4.2019 pidettävälle yhtiökokoukselle, että 31.12.2018 päätty- neeltä tilikaudelta jaetaan osinkona 0,56 euroa osak- keelta ja lisäosinkoa 0,14 euroa osakkeelta. Esitystä vastaava osinko laskettuna tilinpäätöshetken osake- määrällä on yhteensä 7 006 053 euroa. Osinko ja lisä- osinko esitetään maksettavaksi yhdessä erässä touko- kuun alussa.

VUOSI 2018 LYHYESTI

Palveluiden kohteena
oleva varallisuus

1,1 Mrd

Asiakkaita

11 300

Titanium

Hoivakiinteistöjen koko

470 Meur

Titaniumin

liikevaihto kasvoi

64,3 %

Liikevoitto ilman
konserniliikearvon
poistoja

59,7 %

Titaniumissa

72 asiantuntijaa

tilikauden lopussa



TILINPÄÄTÖS

TULOSLASKELMA

	KONSERNI 1.1.-31.12.2018	KONSERNI 1.1.-31.12.2017	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2018	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2017
1. LIIKEVAIHTO	16 683 924,17	10 154 390,80	0,00	0,00
2. Liiketoiminnan muut tuotot	38 609,72	2 411,00		
3. Materiaalit ja palvelut	-2 767 374,69	-2 150 165,98	0,00	0,00
4. Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-2 097 334,31	-1 026 585,79	-48 700,00	-17 500,00
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-325 898,27	-195 931,46	0,00	0,00
Muut henkilösivukulut	-67 940,76	-20 181,34	-418,82	-189,00
Henkilöstökulut yhteensä	-2 491 173,33	-1 242 698,59	-49 118,82	-17 689,00
5. Poistot ja arvonalentumiset	-1 857 636,45	-1 262 243,06	0,00	0,00
6. Liiketoiminnan muut kulut	-1 478 646,44	-654 474,17	-388 949,67	-123 990,85
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	8 127 702,99	4 847 220,00	-438 068,49	-141 679,85
7. Rahoitustuotot ja -kulut	136 312,91	-984 490,89	8 137 951,84	-213 876,62
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	8 264 015,90	3 862 729,11	7 699 883,35	-355 556,47
8. Tuloverot	-2 140 496,61	-1 250 288,91	0,00	0,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	6 123 519,29	2 612 440,20	7 699 883,35	-355 556,47

TASE

VASTAAVAA	KONSERNI 31.12.2018	KONSERNI 31.12.2017	EMOYHTIÖ 31.12.2018	EMOYHTIÖ 31.12.2017
PYSYVÄT VASTAAVAT				
9. Aineettomat hyödykkeet	9 358 571,31	2 411 106,41	0,00	0,00
10. Aineelliset hyödykkeet	52 661,86	18 891,16	0,00	0,00
11. Sijoitukset	0,00	0,00	17 517 067,00	8 140 500,00
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	9 411 233,16	2 429 997,57	17 517 067,00	8 140 500,00
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
12. Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	6 630,24	0,00	0,00	0,00
13. Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	2 513 297,74	1 404 464,52	3 338 350,31	52 112,42
14. Rahoitusarvopaperit	3 497 225,38	1 543 823,62	3 497 225,38	1 543 823,62
15. Rahat ja pankkisaamiset	10 470 516,13	11 335 043,50	852 747,56	4 891 530,66
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	16 487 669,49	14 283 331,64	7 688 323,25	6 487 466,70
VASTAAVAA YHTEENSÄ	25 898 902,65	16 713 329,21	25 205 390,25	14 627 966,70
VASTATTAVAA				
16. OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	80 000,00	80 000,00	80 000,00	80 000,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	17 346 169,57	12 958 941,97	17 346 169,57	12 958 941,97
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	439 341,26	-648 079,46	39 814,47	1 922 137,54
Tilikauden voitto (tappio)	6 123 519,29	2 612 440,20	7 699 883,35	-355 556,47
Oma pääoma yhteensä	23 989 030,12	15 003 302,71	25 165 867,39	14 605 523,04
VIERAS PÄÄOMA				
17. Lyhytaikainen vieras pääoma	1 909 872,53	1 710 026,50	39 522,86	22 443,66
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	25 898 902,65	16 713 329,21	25 205 390,25	14 627 966,70

KONSERNIRAHOITUSLASKELMA

	31.12.2018	31.12.2017
Liiketoiminnan rahavirta		
Palkkioista saadut maksut	16 904 055,45	10 207 598,19
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	38 609,72	2 411,00
Maksut liiketoiminnan kuluista	-6 885 175,92	-4 115 337,79
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	10 057 489,25	6 094 671,40
Maksetut korot liiketoiminnasta	-17 200,91	-1 060 009,22
Saadut korot liiketoiminnasta	112,06	75 518,33
Maksetut välittömät verot	-2 871 126,08	-708 886,17
Liiketoiminnan rahavirta (A)	7 169 274,32	4 401 294,34
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-130 396,04	0,00
Tytäryrityksen hankinta vähennettynä sen hankintahetken rahavaroilla	-1 165 613,77	0,00
Investoinnit muihin sijoituksiin	-1 800 000,00	-375 517,33
Investointien rahavirta (B)	-3 096 009,81	-375 517,33
Rahoituksen rahavirta		
Omien osakkeiden lunastaminen	0,00	-608 090,21
Omien osakkeiden myynti	0,00	4 994 342,59
Maksetut osingot	-4 939 539,00	-919 500,00
Muuntoerot	1 747,11	0,00
Rahoituksen rahavirta C	-4 937 791,89	3 466 752,38
Rahavarojen muutos (A+B+C)	-864 527,37	7 492 529,39
Rahavarat tilikauden alussa	11 335 043,50	3 842 514,11
Rahavarat tilikauden lopussa	10 470 516,13	11 335 043,50
Rahavarojen muutos	-864 527,37	7 492 529,39



LIITETIEDOT

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätökseen sisältyvät emoyhtiö Titanium Oyj:n lisäksi tytäryritykset Titanium Rahastoyhtiö Oy, Titanium Life Oy ja 31.8.2018 lähtien sijoituspalveluyhtiö Investium Oy, Investium Life Oy, Investium Laki-asiain toimisto Oy sekä Ruotsissa sijaitseva Investium Insurance Ab. Titanium Oyj omistaa kaikki tytäryhtiöt 100-prosenttisesti.

Titaniumin pääkonttori sijaitsee Suomessa. Titanium Oyj:n osake on noteerattu First North Finland -markkinapaikalla, jossa kaupankäynti alkoi 9.10.2017.

Jäljennös Titanium Oyj:n konsernitilinpäätöksestä on saatavissa osoitteessa www.titanium.fi tai konsernin emoyrityksen pääkonttorista Aleksanterinkatu 48 B, 00100 Helsinki.

Konsernitilinpäätöksen yleiset laatimisperiaatteet ja konsolidointiperiaatteet

Konsernitilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolainsäädännön mukaisesti (FAS). Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty kaikki konserniyhtiöt. Konserniyrityksiin luetaan kaikki tytäryritykset, joissa konsernilla on määräysvalta. Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä. Kaikki konsernin sisäiset tapahtumat, keskinäiset omistukset, saamiset, velat ja sisäinen voitonjako on eliminoitu tilinpäätöksessä. Konsernitilinpäätös laaditaan euroina, joka on konsernin ja emoyhtiön toiminta- ja esittämismuuttu. Konsernin ja emoyhtiön arvostamis- ja jaksotusperiaatteet ovat samat.

Ulkomaanrahan määräisten erien muuntaminen

Konsernin yksiköiden tulosta ja taloudellista asemaa koskevat luvut mitataan siinä valuutassa, joka on kunkin yksikön pääasiallisen toimintaympäristön valuutta.

Ulkomaanrahan määräiset tapahtumat muunnetaan toimintavaluutan määräisiksi tapahtumapäivän kurssiin. Varat ja velat muunnetaan toimintavaluutan määräisiksi tilinpäätöspäivän kurssiin.

Ulkomaisten konserniyritysten tuloslaskelmat on muunnettu euroiksi kauden keskipäivän ja taseet tilinpäätöspäivän kurssilla käyttäen. Tuloksen muuntaminen eri kursseilla tuloslaskelmassa ja taseessa aiheuttaa keskipäivän sieron, joka kirjataan ja esitetään omassa pääomassa. Ulkomaisten tytäryritysten hankintamenon eliminoinnista ja hankinnan jälkeen kertyneiden oman pääoman erien muutoksista syntyvät muuntoerot kirjataan ja esitetään omassa pääomassa. Jos tytäryritys myydään kokonaan tai osittain, kertyneet muuntoerot kirjataan tuloslaskelmaan osana myyntivoittoa tai -tappiota.

Aineettomien ja aineellisten 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.

Aineettomat hyödykkeet sisältävät yrityshankinnoista syntyneen konserniliikkeen ja liikearvon. Konserniliikkeen vastaa sitä osaa hankintamenoista, joka ylittää konsernin osuuden hankintamenojen nettovarallisuuden käyvästä arvosta hankinta-ajankohtana. Konserniliikkeen ja liikearvon arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla.

Muina pitkävaikutteisina menoina on aktivoitu liikeltilojen perusparannuksista aiheutuneet menot.

Konsernin suunnitelman mukaisten poistojen perusteet

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

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

Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden omaisuuserien tasearvoja arvioidaan mahdollisten arvonalentumisten selvittämiseksi tilinpäätöshetkellä ja aina kun on viitteitä siitä, että jonkin omaisuuserä on alentunut. Aineellisia hyödykkeitä verrataan hyödykkeen nettomyyntihintaan. Konserniliikearvon testaus perustuu tytäryritysten tulevaisuudessa kerryttämiin nettoraHAVIRTOIHIN, joita verrataan yksikön kirjanpitoarvoon. Arvonalentumistappio kirjataan tuloslaskelmaan, mikäli omaisuuserän kirjanpitoarvo on suurempi kuin kerrytettävissä oleva rahamäärä.

Saamisten ja velkojen arvostamisperiaatteet

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

Rahoitusvarojen ja -velkojen arvostamisperiaatteet

Titanium käyttää hyväkseen kirjanpitolain 5 luvun 2a §:n mukaista käyvän arvon optiota ja täten soveltaa IFRS 9 arvostusmenetelmiä. Yhtiön rahoitusomaisuuteen kuuluvat arvopaperit on arvostettu käypään arvoon tulosvaikutteisesti rahoitustuotoksi ja -kuluksi.

Käypään arvoon arvostettavien arvopapereiden arvo on määritelty toimivilla markkinoilla julkaistujen hintanoteerausten, eli tilinpäätöspäivän ostonoteerausten ja päätöskurssien pohjalta. Rahoitusvarojen taseesta poiskirjaaminen tapahtuu silloin, kun Yhtiö on menettänyt sopimusperusteisen oikeuden rahavirtoihin tai kun Yhtiö on siirtänyt merkittävältä osin riskit ja tuotot Yhtiön ulkopuolelle. Rahoitusvaroihin sisältyy julkisesti noteerattuja sijoitusrahastoja ja erikoissijoitusrahastoja. Rahat ja pankkisaamiset koostuvat käteisestä rahasta.

Rahoitusvelat arvostetaan jaksotettuun hankintameno. Korolliset velat on luokiteltu muihin rahoitusvelkoihin ja ne kirjataan taseesta niiden selvityspäivänä. Yhtiöllä ei raportointihetkellä ole hallussaan rahoitusvelkoja.

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 laskennallista verosaatavaa tai -velkaa.

Palkkiotuottojen ja -kulujen kirjaamisessa noudatetut periaatteet

Palkkiotuotot ja -kulut kirjataan suoriteperusteisesti. Rahastojen hallinnointipalkkiot, osuuksien merkintä ja -lunastuspalkkiot sekä omaisuudenhoitopalkkiot laskutetaan kuukausittain. Ehdolliset tuotot tuloutetaan sille tilikaudelle, kun on todettavissa, että kaikki olenaiset ehdot tuoton saamiselle ovat täyttyneet.

Sijoitusneuvonta- ja välityspalkkiot laskutetaan jälkikäteen kolmen kuukauden jaksoissa. Sijoitusneuvonta- ja välityspalkkiot tuloutetaan, kun palkkiomäärä on luotettavasti arvioitavissa.

Korkotuottojen ja korkokulujen kirjaamisessa noudatetut periaatteet

Korkotuotot ja -kulut on jaksotettu suoriteperusteisesti todellisen kertymän mukaisesti.

Osakepääoman korotus ja omien osakkeiden ja osuuksien hankinnat ja luovutukset

Emoyhtiön hankkimien omien osakkeiden hankinta-arvo vähennetään oman pääoman vapaan oman pääoman erästä. Kun tällaisia osakkeita myöhemmin myydään, kaikki saadut vastikkeet sisällytetään oman pääoman sijoitettuun vapaaseen omaan pääomaan. Yhtiö ei tilikauden aikana ole ostanut tai myynyt omia osakkeitaan, eikä sillä ole ollut tilikauden päättymishetkellä omia osakkeita hallussaan.

Johdon harkintaa edellyttävät laatomisperiaatteet ja arvioiden käyttö

Tilinpäätöksen laadinta edellyttää arvioiden ja oletusten käyttämistä, jotka vaikuttavat taseen laadintahetken varojen ja velkojen määriin, ehdollisten varojen ja velkojen raportointiin sekä tuottojen ja kulujen määriin raportointikaudella. Harkinnassa johto käyttää arvioita ja oletuksia, jotka perustuvat aiempaan kokemukseen ja johdolla tilinpäätöshetkellä olevaan parhaaseen näkemykseen. Arvioita ja harkintaan perustuvia ratkaisuja seurataan jatkuvasti ja ne perustuvat toteutu-

neeseen kehitykseen, kuten odotuksiin tulevaisuuden tapahtumista, joiden uskotaan olosuhteen huomioon ottaen kohtuudella toteutuvan. Toteumat voivat poiketa tilinpäätöksessä käytetyistä arvioista.

Titaniumissa merkittävät arviot koskevat konserniliiketoimien arvonalentumisiin ja sijoitusneuvonta- ja välityspalkkioiden kirjaamiseen.

Konserniliiketoimien vastaa sitä osaa hankintamenosta, mikä ylittää konsernin osuuden hankitun yrityksen nettovarallisuuden käyvästä arvosta hankinta-ajankohtana. Konserniliiketoimien testaus perustuu tytäryritysten tulevaisuudessa kerryttämiin nettorahavirtoihin, joita verrataan hankitun Yhtiön kirjanpitoarvoon. Testausta varten tehdään oletuksia, jotka koskevat muun muassa tuottojen kasvuvauhtia, toiminnasta aiheutuvia kustannuksia ja diskonttokorkoa, jolla tulevat kassavirrat muutetaan nykyarvoon.

Sijoitusneuvonta- ja välityspalkkiotuottoihin kohdistuu pienissä määrin arvioita. Sijoituspalveluyhtiön välittämät rahastojen ja muiden sijoitustuotteiden merkinnät välitetään viivytyksettä sopimuslupaneille merkitsemistä tai lunastamista varten. Merkintä tai lunastustoimeksianto voi kuitenkin myöhästyä sopimuslupanein merkinnän tai lunastuksen aikaikkunasta syistä, joihin Yhtiö ei voi vaikuttaa. Yhtiö on oikeutettu palkkioon vain ja ainoastaan toteutuneista merkinnöistä. Tästä syystä johto on käyttänyt harkintaa ja pyrkinyt arvioimaan mahdollisimman konservatiivisesti merkinnöistä ja lunastuksista tulevaa tulovirtaa.

Varaukset

Varaus kirjataan, kun konsernilla on aikaisemman tapahtuman seurauksena oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite, maksuveloitteen toteutuminen on todennäköistä ja veloitteen suuruus on arvioitavissa luotettavasti.

Riskienhallinta

Titanium-konsernin riskienhallinnan tavoitteena on varmistaa, että konsernin yhtiöissä ei oteta niin suurta riskiä, että siitä aiheutuisi olennaista vaaraa Yhtiön tai koko konsernin tulokseen, taseeseen, likviditeettiin

tai pääomantarpeeseen. Yhtiön hallitus vastaa Yhtiön sisäisen valvonnan tehokkaasta ja tarkoituksenmukaisesti toteuttamisesta sekä asianmukaisen ja tehokkaan riskienhallinnan järjestämisestä. Riskienhallinnassa otetaan huomioon kaikki Yhtiön liiketoiminnot ja tunnistetaan niihin liittyvät olennaiset riskit. Hallitus vastaa myös riskienhallinnan sisäisten menettelytapohjeiden 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 hyväksytyjä periaatteita. Riskienhallinnan tehtävä on määritellä riskien mittaaminen niin, että toiminnan laatu, luonne, laajuus ja monimutkaisuus on käytävissä mittareissa suhteutettu oikein. Titanium-konsernin riskit voi jakaa neljään pääluokkaan, jotka ovat strategia- ja liiketoimintariski, likviditeettiriski, markkinariski ja operatiivinen riski.

Strategia- ja liiketoimintariski

Strategia- ja liiketoimintariskillä tarkoitetaan, että Titaniumin pitkän tähtäimen strategia- ja liiketoiminnalliset linjaukset osoittautuvat epäedullisiksi ja vaarantavat näin Yhtiön pitkän tähtäimen tavoitteiden saavuttamisen, kannattavuuden tai toiminnan jatkuvuuden. Strategiariskien hallinnalla pyritään vähentämään ennakoimattomien tappioiden todennäköisyyttä, vaikutusta ja uhkaa konsernin maineelle. Strategiariskien hallinta perustuu konsernin vahvistamiin yleisiin toimintatapoihin ja ohjeisiin sekä toiminnan riittävään resursointiin. Strategiariskeistä 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

Likviditeettiriskillä tarkoitetaan, että konsernin yhtiöt eivät likvidien rahavarojen vähäisyyden vuoksi pystyisi harjoittamaan normaalia liiketoimintaa tai suoriutumaan erääntyvistä maksuvelvoitteistaan määräajassa. Titanium 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 rahastojen hallinnointipalkkiotuotoista. 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 vaihtelusta. Sijoituksen arvo voi kasvaa tai pienentyä kurssivaihtelun takia muun muassa tarjonnan ja kysynnän, sijoittajien kiinnostuksen ja sijoitukseen liittyvien muiden sijoituskohteiden kurssivaihteluiden vuoksi tai kohde-etuuden arvon perusteella. Markkinariskit voivat vaikuttaa konsernin tulokseen negatiivisesti muun muassa emoyhtiön sijoitussalkun mahdollisten arvonalentumisten tai tytäryhtiöiden palkkiotuottojen vähenemisen vuoksi. Titaniumin 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 taloudellista menetystä, joka aiheutuu riittämättömistä tai epäonnistuneista sisäisistä prosesseista, henkilöstöstä, järjestelmistä, ulkoisista tekijöistä tai oikeudellisesta riskistä. Oikeudelliset riskit voivat liittyä konsernin tekemiin sopimuksiin eri yhteistyö- ja sopimuskuoppineiden kanssa.

Operatiivisten riskien arvioinnissa otetaan huomioon riskien toteutumisentodennäköisyys ja vaikutukset vahingon sattuessa. Operatiivisia riskejä rajoitetaan ennaltaehkäisemällä vahinkojen syntymistä ja rajoittamalla vahingon sattuessa syntyviä tappioita. Operatiivisista riskeistä aiheutuvia tappioita voidaan vähentää pienentämällä riskien toteutumisen todennäköisyyksiä ja 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.

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	KONSERNI 1.1.-31.12.2018	KONSERNI 1.1.-31.12.2017	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2018	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2017
1. LIIKEVAIHTO				
Palkkiot				
Kotimaassa				
Hallinnointipalkkiot	15 384 849,14	9 552 256,00	0,00	0,00
Lunastus- ja merkintäpalkkiot	625 566,50	461 645,72	0,00	0,00
OmaisuuDENHOITOPALKKIOT	136 921,27	132 719,43	0,00	0,00
Sijoitusneuvonta- ja välityspalkkiot	523 371,36	0,00	0,00	0,00
Muut palkkiot	13 215,90	7 769,65	0,00	0,00
Yhteensä	16 683 924,17	10 154 390,80	0,00	0,00
2. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT				
Vuokratuotot ja kulujen edelleen laskutus	22 751,51	2 411,00	0,00	0,00
Muut tuotot	15 858,21	0,00	0,00	0,00
Yhteensä	38 609,72	2 411,00	0,00	0,00
3. MATERIAALIT JA PALVELUT				
Asiakasvarojen säilytyskulut	-131 391,03	-80 469,50	0,00	0,00
Jälleenmyyntipalkkiot	-1 312 503,39	-1 534 794,30		
Asiamiespalkkiot	-269 937,34		0,00	0,00
Kiinteistörahaston arvonmääritys ym. kulut	-703 682,87	-233 266,98	0,00	0,00
Muut ulkopuoliset palvelut	-349 860,06	-301 635,20	0,00	0,00
Yhteensä	-2 767 374,69	-2 150 165,98	0,00	0,00

	KONSERNI 1.1.-31.12.2018	KONSERNI 1.1.-31.12.2017	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2018	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2017
4. HENKILÖSTÖKULUT				
Palkat ja palkkiot	-2 097 334,31	-1 026 585,79	-48 700,00	-17 500,00
Eläkekulut	-325 898,27	-195 931,46	0,00	0,00
Muut henkilösivukulut	-67 940,76	-20 181,34	-418,82	-189,00
Yhteensä	-2 491 173,33	-1 242 698,59	-49 118,82	-17 689,00
5. POISTOT JA ARVON- ALENTUMISET				
Suunnitelman mukaiset poistot	-18 468,93	-9 033,47	0,00	0,00
Poistot liikearvosta	-7 333,33	0,00	0,00	0,00
Poistot konserniliikearvosta	-1 831 834,19	-1 253 209,59	0,00	0,00
Yhteensä	-1 857 636,45	-1 262 243,06	0,00	0,00
6. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT				
MUUT HALLINTOKULUT				
Toimistokulut	-44 344,51	-27 883,15	0,00	0,00
IT-kulut	-108 959,64	-60 809,12	-13 523,68	-328,85
Yhteyskulut	-66 503,98	-21 017,47	0,00	0,00
Edustus- ja markkinointi	-268 523,66	-154 454,75	-149 840,05	-84 680,16
Muut hallintokulut	-511 574,25	-169 572,35	-207 315,24	-35 485,40
Muut, henkilösivukulut	-139 373,53	-75 575,06	-12 066,92	-1 713,84
Yhteensä	-1 139 279,57	-509 311,90	-382 745,89	-122 208,25
LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT				
Vuokrat	-206 892,68	-99 339,19	0,00	0,00
Vakuutus- ja varmuuskulut	-54 376,60	-28 317,64	-6 023,28	-1 506,14
Valvonta, tarkastus- ja jäsenmaksut	-36 308,46	-11 727,17	-180,50	-276,46
Muut liiketoiminnan muut kulut	-41 789,13	-5 778,27	0,00	0,00
Yhteensä	-339 366,87	-145 162,27	-6 203,78	-1 782,60
LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT	-1 478 646,44	-654 474,17	-388 949,67	-123 990,85

	KONSERNI 1.1.-31.12.2018	KONSERNI 1.1.-31.12.2017	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2018	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2017
7. RAHOITUSTUOTOT JA KULUT				
RAHOITUSTUOTOT				
Tuotot osuuksista kons. yrityksiltä	0,00	0,00	8 000 000,00	770 000,00
Korkotuotot kons. yrityksiltä	0,00	0,00	987,25	0,00
Muut tuotot rahoitusarvopapereista	153 513,82	75 518,33	153 401,76	75 517,33
Muut korkotuotot	0,00	0,00	9,51	0,00
Yhteensä	153 513,82	75 518,33	8 154 398,52	845 517,33
RAHOITUSKULUT				
Muut rahoituskulut, listautumiskulut	0,00	-1 059 391,03	0,00	-1 059 391,03
Muut rahoituskulut muille	-17 200,91	-618,19	-16 446,68	-2,92
Yhteensä	-17 200,91	-1 060 009,22	-16 446,68	-1 059 393,95
RAHOITUSTUOTOT JA KULUT	136 312,91	-984 490,89	8 137 951,84	-213 876,62
8. TULOVEROT				
Ennakkoverot	-2 069 876,49	-486 212,64	-16 793,59	-2 248,08
Tilikauden verojaksotus	-70 620,12	-763 987,34	16 793,59	2 248,08
Veronpalautukset/jäännösverot	0,00	-88,93	0,00	0,00
Yhteensä	-2 140 496,61	-1 250 288,91	0,00	0,00

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 %
Investium Oy	Helsinki	100 %
Investium Lakiasiantoimisto Oy	Helsinki	100 %
Investium Life Oy	Helsinki	100 %
Investium Insurance Ab	Tukholma	100 %

PYSYVÄT VASTAAVAT	KONSERNI 31.12.2018	KONSERNI 31.12.2017	EMOYHTIÖ 31.12.2018	EMOYHTIÖ 31.12.2017
9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET				
Muut pitkävaikutteiset menot				
Hankintameno 1.1.	13 682,08	13 682,08	0,00	0,00
Lisäykset/vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	13 682,08	13 682,08	0,00	0,00
Kertyneet poistot 1.1.	4 560,69	1 824,28	0,00	0,00
Tilikauden poistot	2 736,42	2 736,41	0,00	0,00
Kertyneet poistot 31.12.	7 297,11	4 560,69	0,00	0,00
Yhteensä tasearvo 31.12.2018	6 384,96	9 121,38	0,00	0,00
LIKEARVO				
Hankintameno 1.1.	0,00	0,00		
Lisäykset/vähennykset	110 000,00	0,00		
Hankintameno 31.12.	110 000,00	0,00		
Kertyneet poistot 1.1.	0,00	0,00		
Tilikauden poistot	7 333,33	0,00		
Kertyneet poistot 31.12.	7 333,33	0,00		
Yhteensä tasearvo 31.12.2018	102 666,67	0,00		
Konserniliikearvo				
Hankintameno 1.1.	6 266 047,93	6 266 047,93		
Lisäykset/vähennykset	8 679 368,83	0,00		
Hankintameno 31.12.	14 945 416,76	6 266 047,93		
Kertyneet poistot 1.1.	3 864 062,90	2 610 853,31		
Tilikauden poistot	1 831 834,19	1 253 209,59		
Kertyneet poistot 31.12.	5 695 897,09	3 864 062,90		
Yhteensä tasearvo 31.12.2018	9 249 519,68	2 401 985,03		
10. AINEELLISET HYÖDYKKEET				
Hankintameno 1.1.	66 086,99	66 086,99	0,00	0,00
Lisäykset/vähennykset	49 503,21	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	115 590,20	66 086,99	0,00	0,00
Kertyneet poistot 1.1.	47 195,84	40 898,78	0,00	0,00
Tilikauden poistot	15 732,51	6 297,06	0,00	0,00
Kertyneet poistot 31.12.	62 928,35	47 195,84	0,00	0,00
Yhteensä tasearvo 31.12.2018	52 661,86	18 891,16	0,00	0,00

	KONSERNI 31.12.2018	KONSERNI 31.12.2017	EMOYHTIÖ 31.12.2018	EMOYHTIÖ 31.12.2017
11. SIIJOITUKSET				
Tytäryhtiösakkeet				
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
Investium Oy	0,00	0,00	9 264 259,95	0,00
Investium Life Oy	0,00	0,00	17 345,41	0,00
Investium Insurance Ab	0,00	0,00	59 948,70	0,00
Investium Lakiasiantomisto Oy	0,00	0,00	35 012,94	0,00
Yhteensä	0,00	0,00	17 517 067,00	8 140 500,00
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
12. PITKÄAIKAISET SAAMISET				
Maksetut vuokravakuudet	6 630,24	0,00	0,00	0,00
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	6 630,24	0,00	0,00	0,00
13. LYHYTAIKAISET SAAMISET				
Palkkiosaamiset	1 907 558,88	1 303 864,89	0,00	0,00
Verosaamiset	19 679,01	2 248,77	17 052,48	2 248,08
Maksetut vuokravakuudet	21 802,50	21 802,50	0,00	0,00
Maksetut muut vakuudet	160 000,00	0,00	160 000,00	0,00
Muut saamiset	694,41	0,00	0,00	0,00
Muut saamiset yhteensä	2 109 734,80	1 327 916,16	177 052,48	2 248,08
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Osinkosaaminen	0,00	0,00	3 000 000,00	0,00
Tytäryhtiölaina	0,00	0,00	110 000,00	0,00
Korkosaamiset	0,00	0,00	987,25	0,00
Saamiset saman konsernin yrityksiltä yht.	0,00	0,00	3 110 987,25	0,00
Siirtosaamiset	403 562,95	76 548,36	50 310,58	49 864,34
LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ	2 513 297,74	1 404 464,52	3 338 350,31	52 112,42
14. RAHOITUSARVOPAPERIT				
Titanium Asunto	476 419,67	457 836,33	476 419,67	457 836,33
Titanium Hoivakiinteistö	2 822 083,00	832 377,70	2 822 083,00	832 377,70
Titanium Osake	198 722,71	253 609,59	198 722,71	253 609,59
Rahoitusarvopaperit yhteensä	3 497 225,38	1 543 823,62	3 497 225,38	1 543 823,62

Rahoitusarvopapereiden ryhmät sekä käyvät arvot

	Taso 1	Käyvät arvot yhteensä
Sijoitusomaisuus		
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat		
Sijoitukset kotimaisiin rahastoihin	3 497 225,38	3 497 225,38

Tilikauden 2018 aikana ei ole tapahtunut siirtoja tasojen välillä.

Käypien arvojen määritelmät

Tason 1 instrumenttien käyvät arvot perustuvat täysin muokkaamattomiin markkinanoteerauksiin aktiivisilta markkinoilta.

Tason 2 instrumenttien käyvät arvot perustuvat tietyssä määrin syöttötietoihin, jotka eivät ole suoraan markkinanoteerauksia, mutta silti merkittävältä osin suoraan havainnotavissa olevia tietoja (hintaa) tai muita vastaavia epäsuorasti havainnoitavissa olevia indikaattoreita.

Tason 3 instrumenttien käyvät arvot perustuvat sellaisiin syöttötietoihin, jotka eivät ole johdettavissa noteerautuvia markkinatiedoista (muut kuin huomioon otavissa olevat syöttötiedot). Käyvät arvot voivat perustua esimerkiksi vastapuolten antamiin vahvistuksiin, joiden taustalla on yleisesti tunnistetut arvostusmenetelmät.

Ensimmäiseen arvostustasoon sisällytetään noteeratut osakkeet ja osuudet, sijoitusrahastot ja erikoissijoitusrahastot, pörssiessä noteerattavat johdannaiset sekä aktiivisilla julkisilla- ja OTC-markkinoilla noteeratut saamis- ja velkavastuut.

Tilikauden aikana yhtiöllä ei ole ollut hallussaan Tason 2 tai 3 sijoituksia.

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

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

	KONSERNI 31.12.2018	KONSERNI 31.12.2017	EMOYHTIÖ 31.12.2018	EMOYHTIÖ 31.12.2017
15. OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma 1.1.	80 000,00	2 503,25	80 000,00	2 503,25
Osakepääomakorotus	0,00	77 496,75	0,00	77 496,75
Osakepääoma 31.12.	80 000,00	80 000,00	80 000,00	80 000,00
Sidottu oma pääoma yhteensä	80 000,00	80 000,00	80 000,00	80 000,00

	KONSERNI 31.12.2018	KONSERNI 31.12.2017	EMOYHTIÖ 31.12.2018	EMOYHTIÖ 31.12.2017
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto 1.1.	12 958 941,97	8 042 096,13	12 958 941,97	8 042 096,13
Sijoitetun vapaan pääoman rahaston lisäys	7 800 000,00	-77 496,75	7 800 000,00	-77 496,75
Sijoitetun vapaan pääoman rahaston vähennys	-3 412 772,40		-3 412 772,40	0,00
Listautumisanti	0,00	4 994 342,59	0,00	4 994 342,59
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	17 346 169,57	12 958 941,97	17 346 169,57	12 958 941,97
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	1 964 360,74	879 510,75	1 566 581,07	3 449 727,75
Osingonjako	-1 526 766,60	-919 500,00	-1 526 766,60	-919 500,00
Omista osakkeista maksettu määrä	0,00	-608 090,21	0,00	-608 090,21
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	437 594,15	-648 079,46	39 814,47	1 922 137,54
Muuntoero 1.1.	0,00	0,00	0,00	0,00
Lisäykset	1 747,11	0,00	0,00	0,00
Muuntoero 31.12.	1 747,11	0,00	0,00	0,00
Tilikauden voitto (tappio) 31.12.	6 123 519,29	2 612 440,20	7 699 883,35	-355 556,47
Vapaa oma pääoma yhteensä	23 909 030,12	14 923 302,71	25 085 867,39	14 525 523,04
Oma pääoma yhteensä	23 989 030,12	15 003 302,71	25 165 867,39	14 605 523,04

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 31.12.2018	KONSERNI 31.12.2017	EMOYHTIÖ 31.12.2018	EMOYHTIÖ 31.12.2017
Sij. Vapaan pääoman rahasto	17 346 169,57	12 958 941,97	17 346 169,57	12 958 941,97
Voitto edellisiltä tilikausilta	437 594,15	-648 079,46	39 814,47	1 922 137,54
Muuntoero	1 747,11			
Tilikauden voitto (tappio) 31.12.	6 123 519,29	2 612 440,20	7 699 883,35	-355 556,47
Vapaa oma pääoma yhteensä 31.12.	23 909 030,12	14 923 302,71	25 085 867,39	14 525 523,04
Jakokelpoiset varat yhteensä 31.12.	23 909 030,12	14 923 302,71	25 085 867,39	14 525 523,04

	KONSERNI 31.12.2018	KONSERNI 31.12.2017	EMOYHTIÖ 31.12.2018	EMOYHTIÖ 31.12.2017
16. VIERAS PÄÄOMA				
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA				
Ostovelat	479 244,95	57 831,70	16 672,51	19 743,66
Muut velat	303 926,55	51 413,69	14 650,35	0,00
Siirtovelat				
Lomapalkkavelka	571 350,91	111 154,20	0,00	0,00
Lakisääteiset eläkevakuutusmaksut	0,00	88 694,73	0,00	0,00
Muut lakisääteiset vakuutusmaksut	0,00	6 258,48	0,00	0,00
Tuloverot	111 465,62	763 987,34	0,00	0,00
Muut siirtovelat	443 884,50	630 686,36	8 200,00	2 700,00
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	1 909 872,53	1 710 026,50	39 522,86	22 443,66

	KONSERNI 2018	KONSERNI 2017	EMOYHTIÖ 2018	EMOYHTIÖ 2017
17. VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT				
Leasing- ja toimitilavuokravastuut				
Toimitilavuokravastuut				
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	264 343,04	88 582,68	0,00	0,00
Myöhemmin maksettavat	182 135,64	81 200,79	0,00	0,00
Toimitilavuokravastuut yhteensä	446 478,68	169 783,47	0,00	0,00
Leasingvastuu				
Seuraavalla tilikaudella maksettava	48 264,37	0,00	0,00	0,00
Myöhemmin maksettavat	59 629,81	0,00	0,00	0,00
Ajoneuvoleasing yhteensä	107 894,18	0,00	0,00	0,00
Leasing- ja toimitilavuokravastuut yhteensä	554 372,86	169 783,47	0,00	0,00
Annetut vakuudet				
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut	160 000,00	0,00	160 000,00	0,00

Eläkevastuut

Henkilökunnan eläketurva on järjestetty lakisääteisen eläkevakuutusjärjestelmän mukaisesti.

18. LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

Titanium-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyritys Titanium Oyj sekä tytäryritykset Titanium Rahastoyhtiö Oy, Titanium Life Oy, Investium Oy, Investium Life Oy, Investium Lakiasiantomisto Oy sekä Investium Insurance Ab. Lähipiiriin kuuluvat myös hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja. Konsernisaamiset on eritelty liitetiedossa 13.

	KONSERNI 2018	KONSERNI 2017	EMOYHTIÖ 2018	EMOYHTIÖ 2017
Johdon palkat ja palkkiot				
Toimitusjohtaja	126 565,89	126 711,25	0,00	0,00
Hallitus ja johto	520 914,15	399 336,90	48 700,00	17 500,00
Henkilöstö keskimäärin	45	8	-	-

Emoyhtiöllä ei ole palkattua henkilökuntaa.

	KONSERNI 2018	KONSERNI 2017	EMOYHTIÖ 2018	EMOYHTIÖ 2017
Tilintarkastajan palkkiot toimeksiantoryhmittäin				
Tilintarkastus	-55 198,95	-9 894,80	-20 633,60	-855,60
Muut palvelut	-14 969,54	-1 114,06	0,00	0,00
Yhteensä	-70 168,49	-11 008,86	-20 633,60	-855,60

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

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä 13.3.2019

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 13.3.2019

KPMG Oy Ab

Tilintarkastusyhteisö

Timo Nummi

KHT



TILINTARKASTUSKERTOMUS

Titanium Oyj:n yhtiökokoukselle

TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUS

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Titanium Oyj:n (y-tunnus 2653049-9) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2018. 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 konserniyhteyksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne 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 laatiesaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa 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 lausuntonne. 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 virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevi-

denssiä. 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 kuu-

luvia 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 merkitävät 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 sovellettävien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettävien 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 13. maaliskuuta 2019

KPMG OY AB

Timo Nummi

KHT





TITANIUM

Lisätietoja:

Tommi Santanen
Toimitusjohtaja
p. 09 8866 4084
tommi.santanen@titanium.fi

Hyväksytty neuvonantaja
Alexander Corporate Finance Oy
p. 050 520 4098

Titanium Oyj

Titanium on suomalainen, pankkiryhmistä riippumaton hoivakiinteistöihin ja asuntoihin sijoittaviin erikoissijoitusrahastoihin sekä omaisuudenhoitopalveluihin keskittyvä kasvuyhtiö. Yhtiön liikevaihto vuonna 2018 oli 16,7 miljoonaa euroa ja liikevoitto ilman konserniliikearvon poistoja oli 10,0 miljoonaa euroa. Titanium osti elokuussa 2018 Investium-yhtiöt, joiden liiketoimintaan kuuluvat Investium-rahastot, arvopaperinvälitys, sijoitusneuvonta, vakuutusasiamestoiminta ja lakiasiantointimisto.

www.titanium.fi