

## Nyt toimistoja ja kauppakeskuksia puoleen hintaan

Joulukuun 2021 aikana Hannibal nousi 3,54 %. Vuoden viimeisen neljänneksen aikana Hannibal nousi 3,85 %. Kahdentoista kuukauden kehitys on +41,82 %, kolmen vuoden kehitys on +72,71 % ja viiden vuoden +74,99 %. Fourton Hannibal aloitti toimintansa 30.3.2007 ja sen kehitys on ollut +159,51 % aloituspäivästä lähtien.

Vuosi ohi. Vuodenvaihteessa rahaston salkussa olevien osakkeiden tuotto vuodelta 2021 oli n. 16 % kun itse rahaston osuuden arvo nousi viime vuoden aikana 41,8 %. Nykysijoitustemme kolmen, viiden ja kymmenen vuoden tuotto oli vuodenvaihteessa puolestaan n. miinus 35 %, miinus 55% ja miinus 58 %. Vuodenvaihteessa rahastoon sijoittava ostaa siis nykyosakkeemme alle puoleen kymmenen vuoden takaisista hinnoista. Rahaston arvo vuoden lopussa oli 88,8 miljoonaa euroa ja osuutemme omistamiemme yhtiöiden omasta pääomasta 133 miljoonaa euroa.

Salkussa olevien osakkeiden ja rahasto-osuuden arvon suuri tuottoero selitty luonnollisesti salkun sisällön muutoksilla ajan kuluessa. Juuri päättyneen vuoden osalta luvut kertovat myös siitä, että rahaston salkun kiertonopeus jatkui v. 2021 suhteellisen korkeana rahaston historiaan nähden. Mutta ennenkaikkea ja toivottavasti myös siitä, että salkun asento alkavalle vuodelle olisi mahdollisimman hyvä. Markkinoiden halpojen ja mielenkiintoisten osakkeiden tarjonta pysyi hyvänä. Taustalla on tunnetusti jo monta vuotta jatkunut, pandemian sittemmin vahvistama, melko jyrkkä jako ”voittajiin ja häviäjiin” joka synnytti yllättävän runsaan halpojen osakkeiden tarjonnan keskellä kuumaa all-time-high osakemarkkinaa. Tätä kirjoittaessa ilmassa on ehkä eräänlaista markkinoiden muutovirtausten muutostuulta. Mielestäni ’arvo-strategiat’ ovat ainakin puheissa olleet enemmän tapetilla kuin vähään aikaan. Siltä osin kun taustalla on korkopelkoja niin aihe voi olla perusteltukin. Arvosijoittamisesta puhuttaessa ja niitä pohdittaessa voi tosin olla eduksi määrittää mitä termillä tarkoittaa. Meidän ’arvo-strategiaversion’ ydin on **’alhaisen hinnan tuplavaatimus’**. Yksittäisen osakkeen hinta/arvo pitää olla sekä 1) absoluuttisesti alhainen, että 2) alhaisempi kuin mihin historiassa on totuttu. Rahaston uusilla sijoituksilla on siksi tyyppillisesti huono tuotthistoria (ei tosin välttämättä).

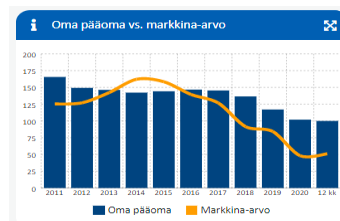
Vuoden loppupuolella rahastoon perustettiin uusi ’ala-salkku’ koostuen tällaiset kriteerit täyttävistä osakkeista. Tämä tuorein panostuksemme koostuu neljästä eurooppalaisesta toimistoja ja kauppakeskuksia omistavista kiinteistösijoitusyhtiöstä.

### Hannibalin 10 suurinta sijoituskohdetta olivat 31.12.2021:

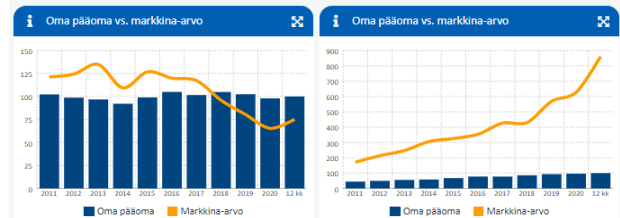
1. Centrica (Iso-Britannia)	5,94 %
2. Telekom Italia SpA (Italia)	5,38 %
3. K + S (Saksa)	5,04 %
4. Thyssenkrupp AG (Saksa)	5,01 %
5. Marks & Spencer Group Plc (Iso-Britannia)	4,57 %
6. J Sainsbury PLC (Iso-Britannia)	4,01 %
7. Salzgitter AG (Saksa)	3,89 %
8. Eutelsat Communications SA (Ranska)	3,69 %
9. TX Group AG (Sveitsi)	3,41 %
10. Societe BIC SA (Ranska)	3,20 %
<b>Kymmenen suurinta yhteensä</b>	<b>44,14 %</b>

Rahasto ei ole sääntöjensä mukaisesti käyttänyt sijoitustoiminnassaan johdannais-, lainaus- ja takaisinostosopimuksia.

Kaikkien hankintahinnat ovat käytännössä kaikkien aikojen alhaisimmat. Yhtiöt ovat alaskirjanneet omistamiensa kiinteistöjen tasearvoja pandemiajakson aikana mutta yhtiöiden osakekurssien laskiessa alaskirjauksia merkittävästi enemmän sijoittajille tarjoutuu nyt mielestäni vähän yllättäen mahdollisuus hankkia hienoja kiinteistöjä jopa alle puoleen (alaskirjatuista) tasearvoista. Sijoittajalle tarjottavat vuokratuotot ovat enimmäkseen kovat. Kyseessä on käsitykseni mukaan markkinoiden ylivoimaisesti halvin kiinteistösijoitusmuoto tällä hetkellä (poislukien tietyt omistamamme muiden toimialojen brittifirmat jossa kiinteistöomistukset tulevat kaupan päälle). Salkkumme uusien pörssinoteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden surkean historiallisen arvonkehityksen ero esimerkiksi sellaisten erilaisten kiinteistösijoitusmuotojen arvonkehitykseen jotka eivät ole olleet ”pörssien armoilla” on mojova. Kyseessä voikin olla aika hyvä mahdollisuus. Kuvassa alla mainitun neljän kiinteistösijoitusyhtiön oman pääoman ja markkina-arvon kehitys kuluneelta kymmeneltä vuodelta.



Alla vielä päivitetty arvostusvertailu jossa vasemmalla piirretään Hannibal-rahaston kaikkien nykyomistusten keskimääräinen markkina-arvon ja oman pääoman kehitys kuluneelta kymmeneltä vuodelta ja oikealla sama kuva euroopan markkina-arvoltaan kymmenen suurimman pörssi-yhtiön osalta.



Lopuksi tärkein asia. Suuri kiitos rahaston kaikille osuudenomistajille vuodesta 2021 ! *Kuvalähteet: zenostock.com* (Petter Langenskiöld, Zenito Oy)

### Fourton Rahastoyhtiö

KÄYNTIOSOITE / POSTIOSOITE  
Tapiolan Keskustorni, 13. krs  
Tapiointori 1, 02100 Espoo  
PL 111, 02101 Espoo

PUHELIN 09 4393 780

### Fourton Fondbolag

BESÖKSADRESS / POSTADRESS  
Hagalunds Centralortn, 13. vån.  
Tapiatorget 1, 02100 Esbo  
PB 111, 02101 Esbo

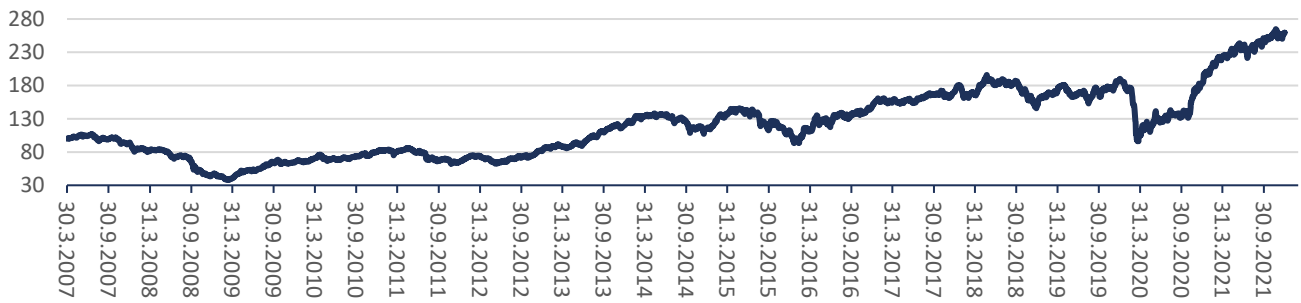
TELEFON +358 9 4393 780

### Fourton Fund Management Company

Y-TUNNUS / FO-NUMMER / BUSINESS ID  
3141731-9  
KOTIPAikka / HEMORT / DOMICILE  
Helsinki / Helsingfors

www.fourton.fi

## Hannibal — arvon kehitys



Historiallisen kehityksen perusteella ei voida ennakoida rahaston tuottoa tulevaisuudessa.

## Tilanne 31.12.2021

Rahasto-osuuden arvo	259,51 €
Rahasto-osuuden arvo 31.12.2020	182,99 €
Rahaston kokonaisarvo	88 819 260,10 €
Rahasto-osuuksien lukumäärä 31.12.2021	342 259,7939 kpl
Sijoitukset arvopapereihin	98,55 %
Käteinen	1,45 %

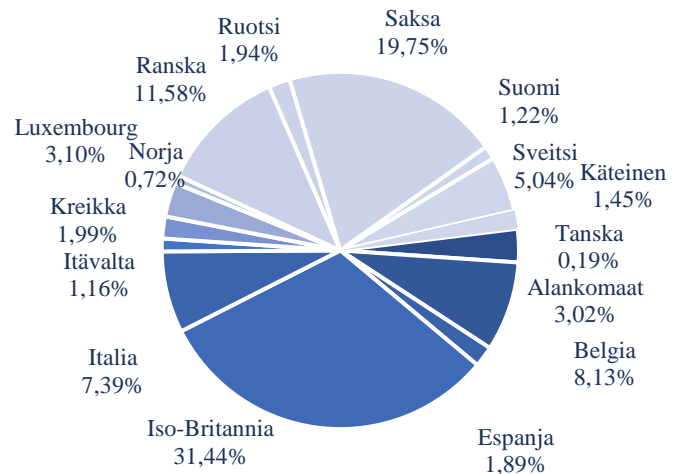
## Tuotto

Tuotto 1 kk	3,54 %
Tuotto 3 kk	3,85 %
Tuotto 6 kk	10,84 %
Tuotto 9 kk	16,52 %
Tuotto 12 kk	41,82 %
Tuotto 3 vuotta	72,71 %
Tuotto 5 vuotta	74,99 %
Tuotto alusta 30.3.2007	159,51 %

## Palkkiojakauma 2021

Kiinteä hallinnointipalkkio	0,60 % (0,6 % p.a.)
Säilytysyhteisön palkkio	0,03 % (0,03 % p.a. sis. Alv 24 %)
Tuottosidonnainen palkkio	2,37 % (1-12/21)

## Tilanne 31.12.2021



### Fourton Rahastoyhtiö

KÄYNTIOSOITE / POSTIOSOITE  
Tapiolan Keskustorni, 13. krs  
Tapiontori 1, 02100 Espoo  
PL 111, 02101 Espoo

PUHELIN 09 4393 780

### Fourton Fondbolag

BESÖKSADRESS / POSTADDRESS  
Hagalunds Central torn, 13. vån.  
Tapiatorget 1, 02100 Esbo  
PB 111, 02101 Esbo

TELEFON +358 9 4393 780

### Fourton Fund Management Company

Y-TUNNUS / FO-NUMMER / BUSINESS ID  
3141731-9  
KOTIPAikka / HEMORT / DOMICILE  
Helsinki / Helsingfors

www.fourton.fi