



**KNOWLEDGE
SHARED**

Janus Henderson
— INVESTORS —

Rapport sur l'exercice des droits de vote et le dialogue actionnarial

S1 2020

Actions internationales immobilier coté

Communication à visée promotionnelle. Document non destiné à une redistribution.
Ce document est réservé à un usage professionnel et n'est pas destiné au grand public.
La valeur d'un investissement et les revenus qui en émanent peuvent augmenter ou diminuer et
vous pourriez ne pas récupérer l'intégralité du montant investi à l'origine.

Dialogue avec les entreprises

- La stratégie Janus Henderson Global Property Equities a voté lors de 46 scrutins sur 49 (94 %) et n'a pas exprimé de vote contre la direction de l'entreprise.
- La stratégie Janus Henderson European Property Equities a voté lors de 25 scrutins sur 28 (89 %) et n'a pas exprimé de vote contre la direction de l'entreprise.
- La stratégie Janus Henderson Asia-Pacific Income Property a voté lors de 16 scrutins sur 16 (100 %), dont 4 fois contre la direction de l'entreprise.

Dialogue actionnarial ESG par entreprise

Company	E	S	G
Duke Realty	█		
Grainger	█	█	█
Hammerson	█		
Industrial & Infrastructure Fund	█		
MGP			█
Mirvac Group	█	█	
NVR		█	█
Unite		█	
VGP			█

Exercice des droits de vote

Stratégie JH Global Property Equities

Nombre total d'assemblées où il était possible de voter	47
Nombre d'assemblées lors desquelles nous avons voté	45
% des assemblées lors desquelles nous avons voté	96 %

Nombre total de propositions pour lesquelles il était possible de voter	563
Nombre d'articles sur lesquels nous avons voté	535
% d'articles sur lesquels nous avons voté	95%
Nombre de votes en faveur de la politique	519
Nombre de votes contre la politique	16
Nombre de votes en faveur de la direction	524
Nombre de votes contre la direction	11

Stratégie JH European Property Equities

Nombre total d'assemblées où il était possible de voter	26
Nombre d'assemblées lors desquelles nous avons voté	25
% des assemblées lors desquelles nous avons voté	96%

Nombre total de propositions pour lesquelles il était possible de voter	423
Nombre d'articles sur lesquels nous avons voté	402
% d'articles sur lesquels nous avons voté	95%
Nombre de votes en faveur de la politique	397
Nombre de votes contre la politique	5
Nombre de votes en faveur de la direction	393
Nombre de votes contre la direction	9

Exercice des droits de vote

Stratégie JH Asia-Pacific Income Property

Nombre total d'assemblées où il était possible de voter

Nombre d'assemblées lors desquelles nous avons voté	16
% des assemblées lors desquelles nous avons voté	100%

Nombre total de propositions pour lesquelles il était possible de voter

Nombre d'articles sur lesquels nous avons voté	119
% d'articles sur lesquels nous avons voté	100%
Nombre de votes en faveur de la politique	118
Nombre de votes contre la politique	1
Nombre de votes en faveur de la direction	115
Nombre de votes contre la direction	4

Échanges marquants avec les entreprises

COVID-19

En plus des exemples ci-dessous de dialogue avec les entreprises sur des questions ESG, l'équipe Global Property Equities été très active en matière de contacts avec les entreprises à propos de la COVID-19 au cours du premier semestre 2020. Ces échanges ont porté sur un certain nombre de sujets ESG se rapportant aux employés, notamment à la gestion du personnel, à son bien-être psychologique, à sa sécurité et à ses conditions de travail, aux avantages sociaux et à la fidélisation des employés. Les politiques de rémunération et de dividende ont également été au centre des discussions dans le cadre de la COVID-19, afin de garantir que les entreprises dans lesquelles nous investissons agissent de manière responsable et dans le meilleur intérêt de leurs actionnaires et des autres parties prenantes.

EUROPE :

Grainger

Nous avons contacté le propriétaire immobilier britannique Grainger à la suite de sa décision de se retirer du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), afin de mieux comprendre les raisons de cette décision et d'évaluer la légitimité ESG de Grainger à l'avenir. Nous utilisons les données du GRESB comme données clés pour évaluer les compétences en matière d'ESG des sociétés immobilières européennes et ces paramètres sont pris en compte dans notre processus d'évaluation des fonds propres. Nous avons clairement exprimé notre point de vue au fil des ans et nous encourageons toujours les entreprises à participer au GRESB. Le GRESB couvre environ 2/3 de notre univers européen et fournit, selon nous, l'analyse de loin la plus précise, mais nous sommes conscients qu'il présente certaines failles et exige des ressources importantes de la part des entreprises.

Pour le dire simplement, les notations du GRESB favorisent les entreprises qui possèdent des actifs moins nombreux et plus importants, car celles-ci sont en mesure de communiquer des données de manière cohérente sur l'ensemble de leur portefeuille, et le GRESB collecte des données au niveau des villes. La direction de Grainger a évoqué les difficultés importantes que cela représentait selon les classes d'actifs, phénomène que l'on a pu constater partout en Europe chez les propriétaires de logements, en raison du caractère fragmenté de leur portefeuille (des lots plus petits et des milliers de locataires qui sont pour la plupart responsables de leur propre consommation d'énergie). Nous souscrivons aux critiques émises par Grainger et nous estimons que le GRESB ne donne pas une représentation fidèle de ses qualités ESG ni de son implication vis-à-vis de sa stratégie de développement durable. En fin de compte, nous pensons que l'entreprise est véritablement animée par une éthique ESG et, plutôt que de pénaliser Grainger dans notre évaluation ESG en raison de son absence dans le GRESB, il nous paraît tout à fait justifié de maintenir sa note ESG à 4/5 dans le cadre de notre système de notation Quality Scorecard.

Hammerson

Nous avons rencontré le responsable du développement durable d'Hammerson pour discuter des efforts de la société de développement immobilier en matière d'ESG. Cette entreprise a la réputation d'être un leader sur les questions ESG et notre réunion a principalement porté sur leur stratégie ambitieuse intitulée « Net positive ». En effet, Hammerson vise à apporter une contribution nette positive sur une série de problèmes ESG, comme les émissions de carbone, l'utilisation des ressources et l'utilisation de l'eau d'ici 2030. L'entreprise s'est fixé un ensemble d'objectifs au niveau du groupe pour améliorer ses propres performances et ses performances en tant que propriétaire en encourageant ses locataires à adopter les meilleures pratiques. Nous avons été impressionnés de constater à quel point le développement durable faisait partie intégrante de la stratégie globale de l'entreprise et par le niveau d'implication du conseil d'administration et de l'équipe dirigeante.

Échanges marquants avec les entreprises

Unite

Nous nous sommes entretenus avec les membres de la direction de Unite pour évoquer leur décision de libérer les étudiants de leurs contrats à la suite du déclenchement de la pandémie de COVID-19 et pour savoir quelles mesures ils comptaient prendre pour sécuriser et exploiter leurs biens à l'avenir. UTG a été le premier fournisseur de logements spécialement conçus pour les étudiants à autoriser le remboursement des loyers des chambres inoccupées pendant l'été. Nous avons informé la direction que nous soutenions totalement cette décision et que nous pensions qu'elle renforçait la position de Unite en tant que partenaire de choix pour les universités de premier plan. Nous avons été heureux d'apprendre que les mesures qu'ils ont prises pour sécuriser leurs actifs ont permis à leur plateforme d'être accréditée comme étant « COVID-secure ». En résumé, nous considérons Unite et son équipe de direction comme un opérateur de premier plan, qui mène des actions sociales responsables en vue de consolider ses relations à long terme et susceptibles de créer des opportunités commerciales dans le futur.

VGP

Nous avons rencontré la société belge de logistique VGP pour discuter d'un certain nombre de sujets, notamment de sa politique de motivation et de rémunération, ainsi que de la rémunération du conseil d'administration et de ses méthodes de reporting. À la suite de cet échange, nous estimons que les incitations liées aux « indicateurs clés de performance » à long et à court terme sont en adéquation avec la stratégie de l'entreprise, les intérêts des actionnaires et propices à la création de valeur. Nous avons relevé une augmentation des niveaux de rémunération en pourcentage du CEO et du conseil d'administration. Toutefois, à l'issue des discussions, nous ne pensons pas que la rémunération absolue soit excessive, et la direction a été très transparente et capable de fournir des arguments convaincants pour justifier ces changements. Ces niveaux restent compétitifs par rapport à ceux de leurs pairs et sont alignés sur les intérêts des actionnaires. Nous avons également abordé la question de la divulgation d'informations par la société et des recherches et recommandations d'Institutional Shareholder Services (ISS) de manière plus générale. L'entreprise nous a semblé réellement désireuse d'apprendre et de fournir le type d'informations demandées. Les améliorations apportées ces dernières années dans ses rapports sur le développement durable le montrent clairement. Il convient de noter que le service des relations avec les investisseurs de la société ne connaissait pas du tout les recommandations d'Institutional Shareholder Services (ISS) et la méthodologie appliquée par celui-ci. En effet, la société n'avait pas eu la possibilité de répondre au rapport d'ISS. VGP va maintenant chercher à faire un suivi proactif et à coopérer avec ISS l'année prochaine afin de s'assurer que les informations requises sont disponibles dans la mesure du possible.

AMÉRIQUE DU NORD :

Duke Realty

Nous nous sommes entretenus avec la direction de Duke Realty au sujet de sa responsabilité de fournir des bâtiments certifiés LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) et de son engagement à prendre des initiatives écologiques pour tous les nouveaux développements. Duke Realty est la deuxième plus grande société de placement immobilier industrielle des États-Unis et possède le plus important portefeuille de projets de développement au regard du total de ses actifs. Le développement a été (et restera probablement) un pilier majeur de la stratégie de Duke Realty en matière de capital, et le principal objectif poursuivi par les initiatives de croissance externe de l'entreprise. La direction a évoqué sa volonté d'offrir des bâtiments efficaces, rentables et durables et a réaffirmé son objectif annoncé en 2019 d'obtenir la certification LEED pour l'intégralité de ses nouveaux projets de développement. La direction a aussi fait référence à son émission d'obligations vertes pour un montant de 400 millions de dollars à la fin de

Échanges marquants avec les entreprises

l'année 2019, la première émission d'obligations vertes par une société de placement immobilier industrielle américaine, dont le produit sera utilisé pour financer de futurs projets de développement. Nous applaudissons les efforts de la direction pour fournir aux locataires des installations logistiques modernes, durables et de haute qualité, à un moment où la demande d'espace dans les entrepôts reste soutenue dans un contexte d'accélération de l'adoption du commerce électronique.

MGP

Nous avons eu des échanges approfondis avec l'équipe de direction de MGP sur le rôle de son actionnaire de contrôle, MGM, au sein du conseil d'administration, de même que sur la voie à suivre pour rendre la structure de l'entreprise plus favorable aux actionnaires de MGP. Depuis plusieurs années, nous avons clairement exprimé notre souhait de voir supprimer le système des deux catégories d'actions de MGP et de voir son conseil d'administration devenir indépendant, mais il est peu probable que cela se produise avant une réduction de la participation majoritaire de MGM dans la société. Lors de notre réunion au début de cette année, la direction de MGP nous a présenté un plan pour réaliser certains des changements que nous et d'autres actionnaires avons demandés. MGM devrait réduire sa participation à moins de 50 %, un processus qui a progressé de manière significative avec un important rachat d'actions en mai dernier. Ultérieurement, MGM/MGP prévoit de supprimer la structure à deux catégories d'actions, puis de se transformer d'une SARL en société par actions. Nous nous félicitons de chacun de ces changements de gouvernance prévus.

NVR

Nous avons participé à une conférence téléphonique avec les responsables de NVR à propos de leur projet de vote, au cours de laquelle des inquiétudes ont été exprimées au sujet du vote sur la rémunération. La société a une structure de rémunération particulière, mais dans l'ensemble, nous avons estimé que la philosophie de rémunération était en accord avec l'intérêt des actionnaires. En considérant la structure de rémunération globale de NVR — en particulier l'accent mis par l'entreprise sur les options — la performance totale des actions de NVR montre selon nous que ce plan est conforme aux intérêts des actionnaires. Nous avons encouragé NVR à poursuivre ses efforts pour améliorer sa transparence. Nous avons également abordé la question de la COVID-19, et nous avons appris que le personnel avait été mis en disponibilité dans les locaux de New York et de Pennsylvanie. La fourniture de tous les équipements de protection individuelle nécessaires à la sécurité des travailleurs et des employés est prise très au sérieux. Nous avons demandé si la mise en disponibilité du personnel était susceptible d'être prise en considération pour la rémunération des prochaines années. Les responsables des relations avec les investisseurs nous ont répondu qu'il pensait que ce serait le cas, mais que la décision serait prise par le comité de rémunération. En l'absence de nouveaux venus ou de promotions récentes, il n'y aura donc pas de nouvelles attributions d'actions pendant cette période de chute importante du prix des actions. Il faut noter qu'en 2018, lorsque les actions NVR ont atteint un niveau record, les rémunérations et les attributions d'actions n'ont pas été ajustées à la hausse en conséquence. Certains actionnaires avaient remis cela en question, étant donné que la philosophie de l'entreprise est axée sur la génération de rendements à long terme pour l'entreprise et ses actionnaires.

Échanges marquants avec les entreprises

ASIE - PACIFIQUE :

Industrial and Infrastructure Fund Investment Corp.

Nous nous sommes entretenus avec Industrial and Infrastructure Fund au sujet de leurs activités et de leurs rapports en matière d'ESG. En règle générale, la société fait partie des précurseurs parmi les fonds de placement immobilier japonais pour ce qui est des initiatives ESG. Nous avons donc voulu mieux comprendre sa démarche et voir comment d'autres fonds de placement immobilier japonais pouvaient envisager de l'imiter. Nous avons été heureux d'apprendre que l'équipe de direction vise à obtenir la certification verte pour 70 % de son portefeuille. Par ailleurs, la société a récemment créé un comité sur le développement durable, nommé un responsable du développement durable et organisé une réunion d'information sur les questions ESG. Bien que nous considérions ces mesures comme positives, nous avons insisté auprès de la direction sur le fait que nous aimerions voir une plus grande transparence dans ses rapports. Nous avons également abordé la question du financement vert, et la direction a déclaré qu'elle était encore en train d'évaluer la possibilité de recourir au marché des obligations vertes.

Mirvac Group

Nous avons discuté avec Mirvac de leurs performances environnementales, en particulier en ce qui concerne la réduction et la réutilisation des déchets. Le secteur immobilier a, selon nous, un rôle essentiel à jouer dans la lutte contre le changement climatique et nous avons été heureux d'entendre les responsables de l'entreprise exprimer leur volonté en matière de gestion des déchets grâce à leur projet de ne plus envoyer aucun déchet en décharge d'ici 2030. Ils ont souligné qu'ils cherchaient à limiter les déchets dès le début du processus de développement des bâtiments. Mirvac privilégie le recours à des matériaux plus durables et cherche à utiliser son pouvoir de négociation pour acheter davantage de matériaux recyclés plutôt que du béton et de l'acier. Nous partageons l'avis de ses dirigeants selon lequel il est important de recourir à l'innovation dans la construction pour générer moins de déchets et prolonger la durée de vie des matériaux dans la chaîne de valeur, et nous sommes confiants quant à leur détermination à le faire. Nous avons également profité de cet entretien pour aborder les questions sociales, notamment dans le cadre de la pandémie. L'équipe dirigeante a expliqué qu'elle s'efforçait de mesurer l'impact des mesures sociales prises, notamment son dispositif de flexibilité, et qu'elle souhaitait désormais privilégier une approche qui combine le travail à domicile et le travail au bureau. Nous avons été ravis d'entendre que Mirvac adoptait une approche proactive pour le bien-être de ses employés, en écoutant leurs commentaires et en en tenant compte dans ses décisions.

Janus Henderson Investors

201 Bishopsgate, London EC2M 3AE

Pour plus d'informations : +44 (0) 20 7818 4411

Email : sales.support@janushenderson.com

Site Internet : janushenderson.com

Informations importantes

Ce document est uniquement destiné à l'usage des professionnels, définis comme Contreparties Éligibles ou Clients Professionnels et n'est pas destiné au grand public. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. La valeur d'un investissement et les revenus qui en découlent peuvent évoluer à la hausse comme à la baisse et il se peut que les investisseurs ne récupèrent pas l'intégralité du montant investi. Il n'y a aucune garantie que l(es) objectif(s) annoncé(s) sera(ont) atteint(s). Aucune des informations contenues dans ce document ne constitue ni ne doit être interprétée comme une recommandation. Le présent document ne constitue pas une recommandation quant à la vente, la détention ou l'achat d'un quelconque investissement. Rien ne garantit que le processus d'investissement puisse générer des performances positives. Les processus de gestion des risques présentés correspondent à des activités de surveillance et de gestion des risques qui ne doivent pas être comprises directement ou indirectement comme l'assurance d'un risque faible ou la capacité à contrôler certains facteurs de risque. Divers minima de compte ainsi que d'autres critères d'éligibilité s'appliquent en fonction de la stratégie d'investissement, du véhicule ou de la juridiction de l'investisseur. Les appels téléphoniques sont susceptibles d'être enregistrés pour notre protection mutuelle, pour améliorer notre service client et à des fins de tenue de registre réglementaire. Publié en Europe par Janus Henderson Investors. Janus Henderson Investors est le nom sous lequel les produits et services d'investissement sont fournis par Janus Capital International Limited (n° de reg. 3594615), Henderson Global Investors Limited (n° de reg. 906355), Henderson Investment Funds Limited (n° de reg. 2678531), AlphaGen Capital Limited (n° de reg. 962757), Henderson Equity Partners Limited (n° de reg. 2606646), (chacune enregistrée en Angleterre et au Pays de Galles au 201 Bishopsgate, Londres EC2M 3AE et réglementée par la Financial Conduct Authority) et Henderson Management S.A. (numéro de registre B22848 au 2 rue de Bitbourg, L-1273, Luxembourg et réglementé par la Commission de Surveillance du Secteur Financier). Les services de gestion des investissements peuvent être fournis conjointement à des filiales d'autres régions. Henderson Management S.A. est autorisé à exercer ses activités en France par l'intermédiaire de sa succursale française conformément aux dispositions du passeport européen pour les fournisseurs de services d'investissement en vertu de la Directive 2004/39 du 21 avril 2004 concernant les marchés d'instruments financiers. L'agence Française de Henderson Management S.A. est enregistrée en France en tant que Société Anonyme d'un Etat membre de la CE ou partie à l'accord sur l'espace économique européen avec un numéro d'enregistrement 848 778 544 R.C.S. Paris et le siège statutaire à 32 rue des Mathurins, 75008 Paris, France. Janus Henderson, Janus, Henderson, Perkins, Intech, Alphagen, VelocityShares, Knowledge Shared, Knowledge. Shared et Knowledge Labs sont des marques déposées de Janus Henderson Group plc ou de l'une de ses filiales. © Janus Henderson Group plc.