



**GESTION 21**



**IMMOBILIER 21**

**RAPPORT  
DE DIALOGUE  
ET D'ENGAGEMENT  
ACTIONNARIAL 2021**



Mis à jour le 15/04/2022

# RAPPORT DE DIALOGUE ET D'ENGAGEMENT ACTIONNARIAL 2021

GESTION 21

Situation au 31/12/2021

## SOMMAIRE

### **I/ DIALOGUE ET ENGAGEMENT**

- 1- Principes**
- 2- Dialogues avec les entreprises**
  - a- Campagnes 2021**
  - b- Echanges avec les entreprises**
- 3- Engagement collectif**

### **II/ EXERCICE DES DROITS DE VOTE**

- 1- Rappel de la politique de vote**
- 2- Analyse des votes**
  - Votes effectifs aux Assemblées Générales
  - Types de votes
  - Résolutions
  - Engagements
  - Répartition par catégorie de résolution
  - Répartition des résolutions par thématiques E et S
  - Analyse des votes d'opposition
  - Analyse des votes dérogeant à la politique
- 3- Situation de conflits d'intérêts**

# RAPPORT DE DIALOGUE ET D'ENGAGEMENT ACTIONNARIAL 2021

GESTION 21

Situation au 31/12/2021

## DIALOGUE ET ENGAGEMENT

### 1 - Principes

La communication des émetteurs, historiquement tournée vers la stratégie financière et la gouvernance, laisse une place de plus en plus importante aux sujets environnementaux et sociaux, désormais inclus dans les stratégies des entreprises. GESTION 21 a toujours accordé de l'importance aux dialogues avec les entreprises et renforce ses échanges autour des sujets ESG avec une attention particulière sur la réponse des entreprises au réchauffement climatique, considéré comme l'enjeu majeur.

Les échanges autour de l'ESG constituent un levier important d'analyse pour l'équipe de gérants et d'analystes du pôle immobilier, car ils permettent :

- de renforcer la compréhension de l'équipe sur la stratégie RSE des foncières avec un axe de discussion privilégiant le progrès,
- d'interroger les foncières sur la manière dont elles répondent aux principaux enjeux du secteur immobilier, à savoir l'énergie et le carbone, en particulier au travers de leur démarche de certifications environnementales des bâtiments,

### 2 - Dialogues avec les entreprises

#### a) Campagnes 2021

Au cours de l'année 2021, l'équipe du fonds IMMOBILIER 21 a réalisé trois campagnes de dialogues actionnariaux ciblées.

#### 1 Campagne

##### Certification des données ESG collectées

Il est important de rappeler que l'équipe IMMOBILIER 21 s'appuie sur l'information de première main pour alimenter son modèle de notation ESG propriétaire, à savoir l'information délivrée par les émetteurs. A ce titre, l'équipe a collecté au premier trimestre 2021 l'ensemble des indicateurs nécessaires à la notation ESG via les publications des foncières disponibles sur leur site internet.

Suite à cette collecte de données, l'équipe a envoyé par mail au T2 2021 un formulaire pré-rempli à l'ensemble des 68 foncières de l'univers de référence du fonds afin de :

- renforcer la fiabilité des données utilisées pour la notation ESG des émetteurs,
- ouvrir un dialogue avec les foncières pour leur permettre de modifier ou compléter l'absence de données ; le cas échéant expliquer la raison d'une absence d'information.

**+ 500**

données ESG collectées

**68**

entreprises contactées

**65%**

taux de réponse

**+ 300**

données ESG certifiées

# RAPPORT DE DIALOGUE ET D'ENGAGEMENT ACTIONNARIAL 2021

GESTION 21

Situation au 31/12/2021

## DIALOGUE ET ENGAGEMENT

### 2 Campagne

#### Questionnaire sur les certifications environnementales

Afin d'affiner l'indicateur collecté au T1 2021 sur la part des bâtiments certifiés (BREEAM, LEED, HQE etc.) des foncières, l'équipe a envoyé par mail au T4 2021 un questionnaire spécifique sur les certifications environnementales aux 68 foncières de l'univers de référence du fonds. Ce questionnaire a permis aux foncières d'apporter un niveau de détail supplémentaire sur cet indicateur en communiquant la part de leurs actifs certifiés ayant obtenu un niveau de performance environnementale élevée par rapport à ce qui est observé sur le marché, à savoir la part des actifs certifiés à minimum BREEAM Very Good ou équivalent d'une autre certification environnementale.



### 3 Campagne

#### Questions écrites aux Assemblées Générales

L'équipe de gestion réalise en interne l'analyse et le vote des résolutions aux assemblées générales des foncières françaises. Durant la période des assemblées générales, l'équipe a déposé une question écrite à l'ordre du jour des assemblées générales des foncières suivantes :



L'équipe a questionné les conseils d'administration sur le bien-fondé d'une proposition d'un versement de dividende avec option de paiement en actions, alors même que les titres présentent une forte décote. Les gérants et analystes sont en effet défavorables à une telle proposition dans le cas d'une décote sur ANR importante.

<b>1</b> question ciblée	"Pourquoi le conseil d'administration propose une option pour le paiement du dividende en actions, alors que le titre décote fortement par rapport à son dernier actif net réévalué ?"
<b>5</b> dépôts aux AG	Réponses apportées : - Contexte sanitaire Préservation du bilan - Opération à l'initiative de l'actionnaire

## DIALOGUE ET ENGAGEMENT

### **b) Echanges avec les entreprises**

D'une manière générale, GESTION 21 considère que les éléments dits « extra-financiers » ne peuvent plus être dissociés des éléments financiers et qu'à terme, la dissociation entre les dialogues financiers et ESG n'aura plus de sens. Cependant, pour apporter de la visibilité à notre approche et pour accompagner la transformation progressive des pratiques de place, GESTION 21 rend transparent les différents types d'échanges réalisés au cours de 2021.

En complément de toutes les réunions analystes et des présentations webcast des 70 entreprises de l'univers auxquelles l'équipe IMMOBILIER 21 a participé, l'équipe a échangé en direct avec 14 entreprises au cours de 25 échanges. 24% des échanges étaient orientés principalement vers des thématiques ESG. Concernant les échanges autour des thématiques ESG, les principaux sujets abordés ont concerné le pilier environnement et en particulier la stratégie climatique des foncières et la certifications environnementales de leurs bâtiments; indicateur sur lequel le fonds s'est engagé.

#### Synthèse des échanges

<b>Nombre d'échanges total</b>	<b>25</b>	-
<i>Dont échanges exclusivement autour de thématiques ESG</i>	6	24%
<i>Dont échanges autour de thématique générale</i>	19	76%
<b>Nombre de sociétés rencontrées</b>	<b>14</b>	-
<i>Dont sociétés en portefeuille à la date de l'échange</i>	9	64%

Parmi les 14 foncières rencontrées, 9 étaient en portefeuille à la date de l'échange :

Carmila • Mercialys • Wereldhave • Altarea • Aroundtown • LEG • Klépierre • Unibail R-W • Icade

### **3 - Engagement collectif**

En ligne avec sa démarche ESG, GESTION 21 a signé en 2020 les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le programme des Nations-Unies. GESTION 21 a désormais la possibilité de participer à des engagements collectifs sur la plateforme des PRI.

En 2021, l'équipe IMMOBILIER 21 n'a pas participé à des engagements collectifs.

## EXERCICE DES DROITS DE VOTE

### 1 - Rappel de la politique de vote

#### Périmètre d'exercice des droits de vote

GESTION 21 s'engage à voter et à rendre compte de l'exercice des droits de vote pour toutes les sociétés françaises pour lesquelles elle détient plus de 0.25% du capital ou des droits de vote. En deçà de ce seuil, GESTION 21 considère qu'elle ne dispose pas d'une position significative et influente sur les pratiques de l'émetteur justifiant un exercice systématique des droits de vote. Ce seuil de 0,25% n'est néanmoins pas un frein à l'exercice des droits de vote. GESTION 21 n'exerce pas les droits de vote attachés aux actions étrangères, compte tenu de contraintes matérielles et financières élevées, sauf exception.

#### Mode d'exercice des droits de vote

Les droits de vote attachés aux titres des sociétés sont exercés par les gérants des OPCVM. GESTION 21 exerce ses droits de vote soit par participation effective aux assemblées des actionnaires soit par recours aux votes par correspondance. Elle ne donne pas pouvoir en blanc aux Présidents des Conseils d'administration.

#### Organisation

GESTION 21 n'a pas recours aux services d'une agence en conseil de vote. L'analyse des résolutions soumises au vote des actionnaires est effectuée en toute indépendance. Les gérants sont toutefois attentifs au programme de veille de l'AFG sur la gouvernance d'entreprise. L'ensemble des votes exercés fait l'objet d'un archivage électronique.

#### Principes de la politique de vote

GESTION 21 est favorable aux décisions qui correspondent à ses principes d'investissement à long terme et s'oppose aux résolutions qui limiteraient l'intérêt des actionnaires minoritaires et, par voie de conséquence, celui des souscripteurs des fonds gérés par GESTION 21.

#### a) Opération sur le capital

Les résolutions portant sur des opérations sur le capital seront analysées au cas par cas, en fonction de l'intérêt stratégique de l'opération.

##### • **Augmentation de capital sans DPS**

En principe, GESTION 21 s'opposera aux augmentations de capital sans DPS non justifiées. Par conséquent, GESTION 21 votera favorablement en cas d'augmentation de capital sans DPS justifiée :

- Par la mise en œuvre de plan d'actionnariat salarié
- En vue de rémunérer des apports en nature
- En cas d'offre publique d'échange
- Autres situations justifiées stratégiquement

##### • **Programme de rachat de titres**

GESTION 21 s'opposera aux résolutions qui ne mentionnent pas de suspension en cas d'offre publique car cela est considéré comme une mesure « anti-OPA ».

## EXERCICE DES DROITS DE VOTE

### **b) Quitus**

GESTION 21 s'opposera aux résolutions intégrant un quitus aux administrateurs, que la proposition soit incluse dans les résolutions liées à l'approbation des comptes ou qu'elle fasse l'objet d'une résolution isolée.

### **c) Attribution d'actions gratuites**

GESTION 21 s'opposera aux attributions d'actions gratuites en faveur des salariés et mandataires sociaux dans le cas où les gérants jugeront la dilution élevée et le montant des rémunérations des dirigeants incluant les actions gratuites excessif.

### **d) Rémunération des dirigeants**

Les résolutions liées à la rémunération sont analysées au cas par cas. GESTION 21 s'opposera aux rémunérations jugées excessives et aux évolutions non justifiées. Les gérants accordent également de l'importance à la composition de la rémunération long terme (transparence des objectifs et équilibre des critères quantitatifs et qualitatifs, intégration d'objectifs RSE etc.).

### **e) Autres principes**

GESTION 21 s'opposera à toute augmentation de capital en cas d'OPA et à tout dispositif anti-OPA. GESTION 21 est attachée au principe « une action une voix » et s'opposera par conséquent à l'instauration de droits de vote double ou de limitation des droits de vote.

### **f) Prise en compte des thématiques environnementales, sociales et de gouvernance**

GESTION 21 a la volonté de prendre en compte dans l'exercice de ses droits de vote les thématiques environnementales, sociales et de gouvernance. Les résolutions sont analysées au cas par cas avec comme objectif la création de valeur durable. GESTION 21 s'attache à ce que les résolutions soient traitées de façon à réduire les impacts négatifs sur l'environnement et à préserver les intérêts des parties prenantes et encourage les bonnes pratiques liées à la gouvernance d'entreprise.

Les résolutions restent toutefois analysées au cas par cas. En conséquence, certains votes pourront aller à l'encontre des principes de vote. Dans ce cas, les gérants devront justifier par écrit les raisons de leur vote

**La politique de vote est disponible sur le site internet de la société : [www.gestion21.fr](http://www.gestion21.fr).**

# RAPPORT DE DIALOGUE ET D'ENGAGEMENT ACTIONNARIAL 2021

GESTION 21

Situation au 31/12/2021

## EXERCICE DES DROITS DE VOTE

### 2 - Analyse des votes

Conformément aux principes définis dans sa politique de vote, GESTION 21 a exercé les droits de vote attachés aux valeurs détenues dans les fonds dont elle assure la gestion et pour lesquels elle détenait les droits de vote.

En 2021, l'équipe IMMOBILIER 21 a participé à 8 Assemblées Générales et a exercé son vote sur 213 résolutions sans recours à des services rendus par des conseillers en vote.

#### - Votes effectifs aux Assemblées Générales

Sur l'année 2021, le périmètre de vote est le suivant :

	France	Europe (hors France)	Total
<b>Périmètre initial d'Assemblées Générales</b>	8	21	29
<b>Nombre de participations</b>	8	0	8
<b>Taux de participation</b>	100%	0%	28%

#### - Types de votes

Compte tenu de l'épidémie du COVID-19 et des recommandations gouvernementales, la majorité des Assemblées Générales se sont tenues à huis clos. Dans ce contexte, l'équipe a procédé à un vote par correspondance dans 100% des cas.

Type de Vote	Nombre	%
<b>Nombre de participations</b>	<b>8</b>	<b>100%</b>
<i>Direct</i>	0	0%
<i>Correspondance</i>	8	100%
<i>Procuration</i>	0	0%

# RAPPORT DE DIALOGUE ET D'ENGAGEMENT ACTIONNARIAL 2021

GESTION 21

Situation au 31/12/2021

## EXERCICE DES DROITS DE VOTE

### - Résolutions

Les Assemblées Générales votées ont représenté 213 résolutions :

Nombre de résolutions	Votes "Pour"	Votes "Contre"	Vote 'Absention'
213	181	32	0
100%	85%	15%	0%

Le nombre total de votes « Pour » a représenté 85% des votes soit 181 résolutions sur 213.  
Le nombre total de votes d'opposition a représenté 15% des votes, soit 32 résolutions sur 213.

### - Engagement

En 2021, l'équipe IMMOBILIER 21 a participé à 100% des Assemblées Générales des sociétés françaises pour lesquelles elle détenait plus de 0,25% du capital ou des droits de votes :

Nombre de sociétés concernées par une détention G21 > 0,25%	Nombre de participations aux assemblées générales des sociétés concernées par une détention G21 > 0,25%
3	3
-	100%

En 2021, l'équipe est allé au-delà des engagements mentionnés dans sa politique de vote : 63% des assemblées générales auxquelles nous avons participé, ont concerné des entreprises françaises pour lesquelles la participation du fonds était en dessous du seuil d'engagement de 0,25%.

Nombre de participations Total	Dont participations relatives à l'engagement de la politique de vote (participation G21 > 0,25%)	Dont participations hors engagement (participation G21 < 0,25%)
8	3	5
-	38%	63%

# RAPPORT DE DIALOGUE ET D'ENGAGEMENT ACTIONNARIAL 2021

GESTION 21

Situation au 31/12/2021

## EXERCICE DES DROITS DE VOTE

### - Répartition des résolutions par catégories

Types de résolution	"Pour"	"Contre"	Absention	Total	%
Approbations des comptes et affectations du résultats	26	6	0	32	15%
Conventions dites "réglementées"	8	0	0	8	4%
Rémunération des dirigeants	40	0	0	40	19%
Nomination et rémunération des membres du conseil	51	0	0	51	24%
Nomination et rémunération des contrôleurs légaux des comptes	1	0	0	1	0%
Modifications statutaires	5	0	0	5	2%
Programmes d'émission et de rachats de titres de capital	37	23	0	60	28%
Actionnariat salarié	6	3	0	9	4%
Autres (Quitus, pouvoirs pour formalités etc.)	7	0	0	7	3%
<b>Total des votes</b>	<b>181</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>213</b>	<b>100%</b>

### - Répartition des résolutions par thématiques E et S

Thématiques	"Pour"	"Contre"	Total	%
Environnementales	1	0	1	0%
Sociales	6	3	9	4%
Autres	174	29	203	95%
<b>Total des votes</b>	<b>181</b>	<b>32</b>	<b>213</b>	<b>100%</b>

Sur l'ensemble des 213 résolutions, 10 concernaient des thématiques environnementales (1 résolution) ou sociales (9 résolutions). Les résolutions autour du S ont concerné principalement l'actionnariat salarié. La seule résolution autour du E a concerné une modification statutaire en vue d'intégrer la considération du Conseil d'administration pour les enjeux sociaux et environnementaux dans la détermination des orientations de l'activité de la Société et sa mise en oeuvre. Cette résolution a été votée "Pour" par l'équipe.

# RAPPORT DE DIALOGUE ET D'ENGAGEMENT ACTIONNARIAL 2021

GESTION 21

Situation au 31/12/2021

## EXERCICE DES DROITS DE VOTE

### - Analyse des votes d'opposition

Types de résolution	"Contre"	%
Approbations des comptes et affectations du résultats	6	19%
Conventions dites "réglementées"	0	0%
Rémunération des dirigeants	0	0%
Nomination et rémunération des membres du conseil	0	0%
Nomination et rémunération des contrôleurs légaux des comptes	0	0%
Modifications statutaires	0	0%
Programmes d'émissions et de rachats de titres de capital	23	72%
Actionnariat salarié	3	9%
Autres (Quitus, pouvoirs pour formalités etc.)	0	0%
<b>Total des votes</b>	<b>32</b>	<b>100%</b>

72% des votes d'opposition ont concerné la catégorie "Programmes d'émission et de rachats de titres de capital". Conformément à notre politique de vote, les votes "Contre" dans cette catégorie ont principalement concerné des résolutions relatives à des augmentations de capital sans DPS non justifiées stratégiquement et des opérations sur capital ne mentionnant pas de suspension en cas d'offre publique.

19% des votes d'opposition ont concerné la catégorie "Approbations des comptes et affectations du résultats". Nous avons voté "Contre" une résolution proposant un quitus et "Contre" 5 résolutions proposant une option pour payer le dividende en actions. L'équipe IMMOBILIER 21 est en effet défavorable à une telle proposition dans le cas d'une décote sur ANR importante. Cette décision de vote est conforme à notre campagne actionnariale réalisée en 2021 pour laquelle nous avons déposé une question écrite à l'ordre du jour des assemblées générales concernées.

9% des votes d'opposition ont concerné des résolutions relatives à l'actionnariat salarié. Nous avons voté "Contre" trois résolutions dont nous avons jugé que les montants des programmes étaient excessifs ou les modalités complexes. A noter que les mandataires étaient inclus dans ces programmes.

# RAPPORT DE DIALOGUE ET D'ENGAGEMENT ACTIONNARIAL 2021

GESTION 21

Situation au 31/12/2021

## EXERCICE DES DROITS DE VOTE

### - Analyse des votes dérogeant à la politique

	Résolutions totales votées	Résolutions dérogeant à la politique
Nombres	213	1
En %	100%	0%

Sur l'ensemble des 213 résolutions, l'équipe de gestion a voté "Pour" à une résolution ne mentionnant pas de suspension en cas d'offre publique d'achat dans le cadre d'un programme de rachat de titres ce qui déroge en principe à notre politique de vote. Cependant, après analyse, l'équipe en charge du vote a jugé que la société est un cas particulier de commandite. L'offre hostile n'est donc pas envisageable.

### - Révision de la politique de vote et changements à venir

La politique de vote a été révisée et enrichie en mars 2021. GESTION 21 a renforcé la transparence de la section des principes de vote.

De plus, l'équipe de gestion du fonds IMMOBILIER 21 s'est fixé comme objectif en 2022 d'élargir sa participation aux assemblées générales des entreprises étrangères.

## 3- Situation de conflits d'intérêts

GESTION 21 est une société de gestion indépendante. Elle ne dépend donc d'aucun établissement financier aux activités multiples pouvant être à l'origine de conflits d'intérêts. GESTION 21 n'exerce pas de fonction de gestion ou de conseil dans les sociétés cotées dont elle pourrait être actionnaire. Conformément à la réglementation, GESTION 21 a mis en place des dispositifs visant à prévenir, détecter et gérer les situations de conflits d'intérêts afin d'y apporter une solution garantissant la primauté et la préservation de l'intérêt des porteurs.

Au cours de l'année 2021, GESTION 21 n'a pas décelé de situations de conflits d'intérêts avérés.