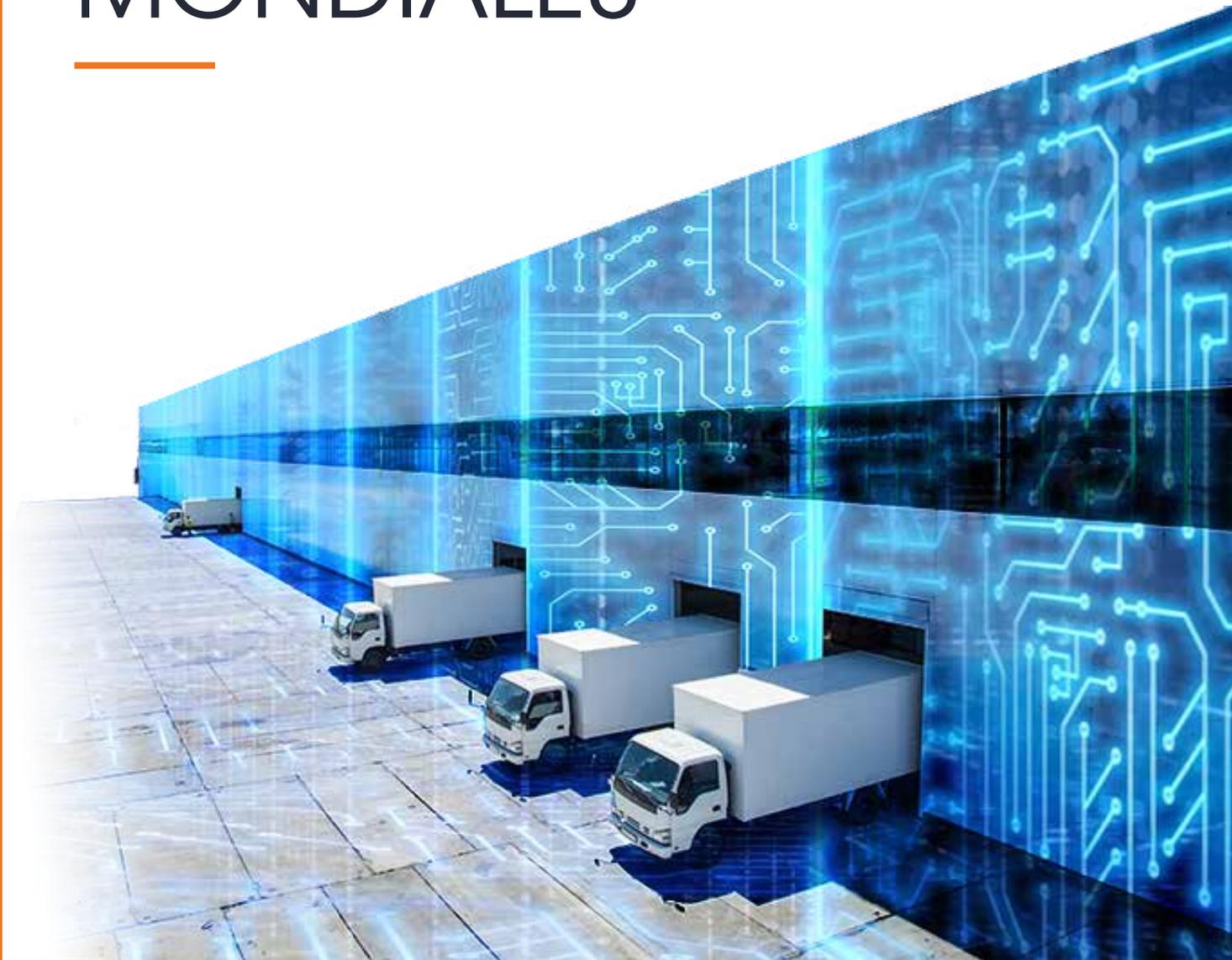


LES ARGUMENTS EN FAVEUR DES ACTIONS IMMOBILIÈRES MONDIALES



EN QUELQUES CHIFFRES

LES ACTIONS IMMOBILIÈRES OFFRENT AUX INVESTISSEURS UNE FAÇON LIQUIDE, DIVERSIFIÉE ET PEU COÛTEUSE D'ACCÉDER AU MARCHÉ IMMOBILIER MONDIAL. LE SECTEUR COMPREND DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES COTÉES ET DES FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER (FPI).



Pourquoi investir dans les actions immobilières maintenant ?

- 1 DES REVENUS PÉRENNES ET UNE CROISSANCE FIABLE
- 2 FAIRE FACE À L'INFLATION ET À LA HAUSSE DES TAUX
- 3 LES FPI N'ONT JAMAIS ÉTÉ AUSSI BIEN PORTANTES FINANCIÈREMENT
- 4 DIVERSIFICATION ET VALORISATIONS ATTRAYANTES
- 5 THÈMES TENDANCIELS DOMINANTS

Les FPI cotés se négocient sur la plupart des grandes places boursières. Il s'agit de portefeuilles immobiliers gérés par des professionnels qui possèdent des immeubles, louent des locaux et versent la majorité des revenus générés aux actionnaires. Selon la Nareit, The National Association of Real Estate Investment Trusts®, la capitalisation boursière des 865 FPI cotés dans le monde était d'environ 2 500 milliards de dollars au 31 décembre 2021.

L'immobilier est une classe d'actifs en constante évolution. Certaines tendances structurelles transforment des pans entiers du marché et conduisent certains types de biens immobiliers, historiquement « de base », à perdre de leur pertinence. Ce phénomène souligne la nécessité d'adopter une approche d'investissement active et sélective. Cette évolution offre aux investisseurs la possibilité de profiter de la divergence actuelle entre les différents types de biens immobiliers, sous l'impulsion des thèmes séculaires que sont l'évolution démographique, la numérisation, le développement durable et un style de vie pratique.

Sans être insensible à l'évolution du contexte macroéconomique, l'immobilier est en mesure de proposer des flux de revenus plus fiables, des avantages en termes de diversification et une possible protection contre l'inflation sur la durée.*

*Les performances passées ne sont pas des indicateurs fiables 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.

1. Des revenus pérennes et une croissance fiable

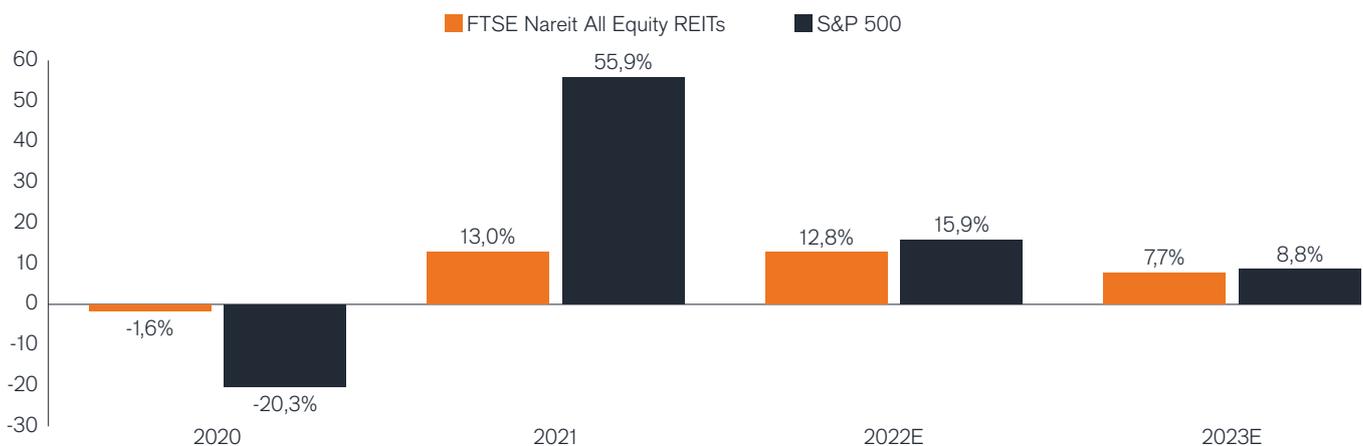
L'immobilier coté permet aux investisseurs de profiter de la détention d'actifs immobiliers de haute qualité à l'échelle mondiale, grâce à des plateformes de gestion professionnelles et avec une liquidité quotidienne. Contrairement à la plupart des investissements, la majorité des revenus de l'immobilier proviennent de baux contractuels, ce qui offre une grande certitude. Celle-ci se reflète dans la constance relative de la croissance des bénéfices des FPI américains en comparaison avec le S&P 500 au cours de ces dernières années particulièrement tumultueuses.

Les FPI sont généralement tenus de reverser la majorité de leurs bénéfices (généralement 90 %) aux actionnaires sous forme de dividendes. Les dividendes comptent pour environ 60 % de

la performance totale des FPI sur le long terme*. De plus, les rendements des dividendes ont historiquement été supérieurs à ceux des actions et des obligations en général et restent actuellement attractifs. Bien que souvent considérés comme un substitut aux obligations, contrairement à celles-ci, les flux de trésorerie des FPI peuvent croître avec la hausse des loyers.

Une croissance fiable est un des principaux avantages de l'investissement immobilier, étant donné le potentiel d'appréciation du capital dans des environnements de marché difficiles grâce à l'exposition aux actifs réels et aux flux de trésorerie prévisibles provenant des baux contractuels.

Croissance des bénéfices : FPI américains vs S&P 500



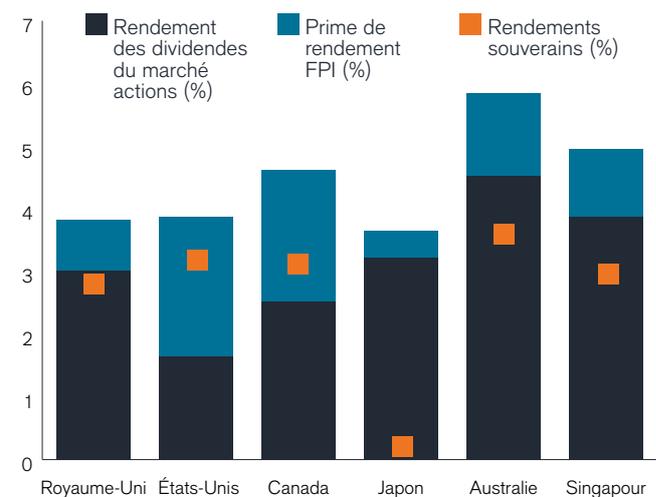
Source : FTSE Russell, S&P Global Indices, Bloomberg, analyses de Janus Henderson Investors au 27 septembre 2022. Les prévisions peuvent être modifiées sans préavis. Les performances passées ne sont pas des indicateurs fiables des performances futures.

2. Faire face à l'inflation et à la hausse des taux

Les FPI sont susceptibles d'offrir une protection en période de hausse de l'inflation, du fait qu'ils produisent généralement un flux de revenus fiable et croissant. Les contrats de location sont souvent indexés à l'inflation par des augmentations annuelles automatiques ou sont réinitialisés à leur expiration. Dans un environnement inflationniste, les propriétaires d'actifs immobiliers ayant un pouvoir de fixer les prix des loyers peuvent être bien positionnés pour accroître leurs flux de trésorerie. Sur les marchés où la demande est supérieure à l'offre, les propriétaires sont plus susceptibles de bénéficier d'une occupation totale et de pratiquer des loyers plus élevés. Qui plus est, les FPI peuvent également générer de la croissance grâce à leurs actifs existants, à leurs acquisitions et aux opérations de promotion. D'un point de vue historique, cela a permis à la croissance de leurs bénéfices et de leurs dividendes de dépasser l'inflation au cours du temps.**

Au cours des dix dernières années, de nombreux FPI cotés ont échelonné leur dette pour qu'elle corresponde à la durée de leurs baux avec les locataires, ce qui leur permet de répartir le risque de refinancement sur plusieurs années. En outre, beaucoup de FPI ont pu négocier une grande partie de leur dette à des taux de financement plus attractifs ces dernières années, avec généralement entre 75 % et 95 % de leur dette à taux fixe aujourd'hui.***

Contrairement aux obligations, les FPI peuvent faire croître les flux de trésorerie, ce qui constitue un atout majeur lorsque les taux et l'inflation augmentent



Source : Bloomberg, au 31 août 2022.

Remarque : Indice utilisé pour les rendements des FPI par pays : FTSE EPRA Nareit Global REITs TR Index.

*Bloomberg, Janus Henderson Investors, au 30 juin 2022.

**Nareit, Bloomberg, Janus Henderson Investors, du 31 décembre 2001 au 31 décembre 2021. FTSE Nareit Equity REITs Index vs Indice des prix à la consommation. Taux de croissance annuel composé (TCAC) du dividende par action.

***Source : S&P Global Market Intelligence, 30 juin 2022.

Les FPI ont surperformé les autres actifs réels dans un contexte d'inflation élevée ET en baisse



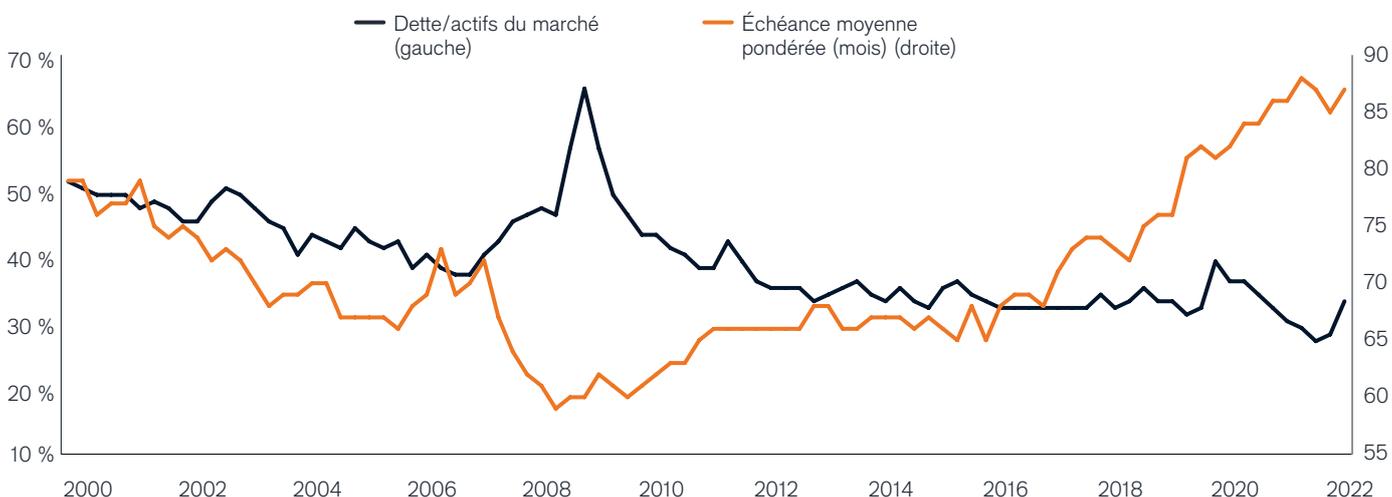
Source : Goldman Sachs Europe Real Estate, 15 septembre 2022. Refinitiv Datastream, Haver Analytics, Kenneth French, Goldman Sachs Global Investment Research. Données à partir de 1950, inflation basée sur l'IPC américain (indice des prix à la consommation). FPI américains = FTSE Nareit All Equity REITs Index. Les performances passées ne sont pas des indicateurs fiables des performances futures.

3. Les FPI n'ont jamais été aussi bien portantes financièrement

C'est lorsque les risques macroéconomiques sont les plus élevés que la qualité du bilan importe le plus. À la suite de la crise financière mondiale, de nombreux FPI cotés disposent désormais d'un levier financier plus faible, de liquidités plus importantes, d'un accès continu aux marchés de capitaux, d'échéances de dette plus longues et de sources de financement diversifiées. En effet, les bilans des FPI n'ont jamais été aussi solides, ce qui favorise leur capacité à augmenter les distributions de dividendes ainsi que leur potentiel de croissance par le biais d'acquisitions et de programmes de développement.

L'accès en continu à des capitaux permanents offert par les marchés cotés, actions ou dettes, constitue un avantage important pour les FPI cotés lors d'un ralentissement économique. La grande majorité des FPI cotés aux États-Unis (qui représentent plus de la moitié des FPI mondiaux) ont des notations de crédit investment grade, ce qui leur donne la flexibilité d'investir et de développer leur croissance externe, et de saisir les opportunités offertes par d'éventuelles difficultés sur les marchés privés.

Dettes des FPI américains/actifs totaux, échéance moyenne de la dette des FPI américains



Source : Raymond James, S&P Financial, analyses de Janus Henderson Investors au 30 juin 2022.

4. Diversification et valorisations attrayantes

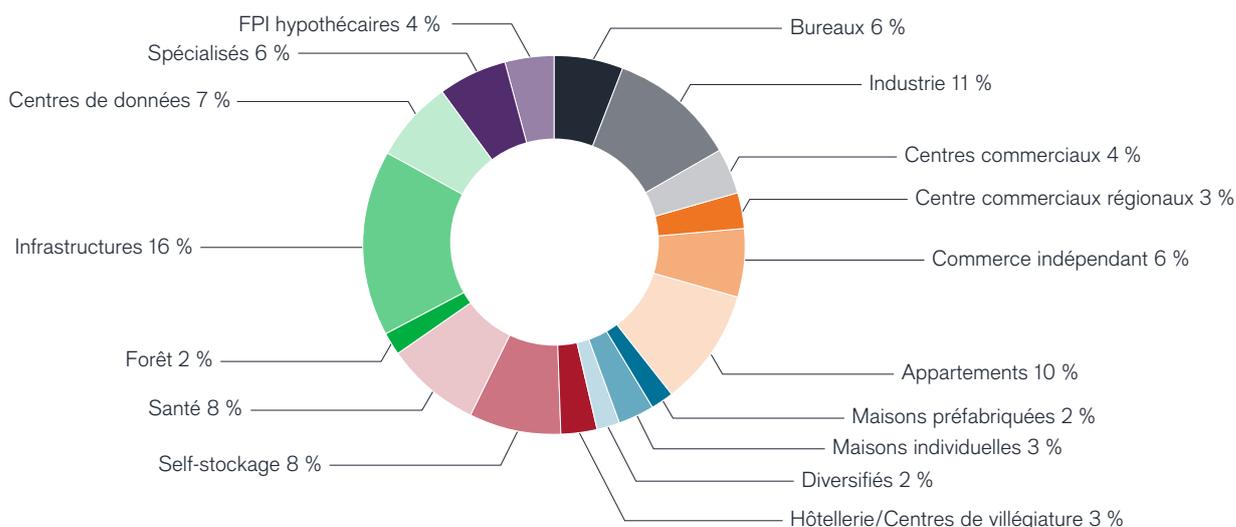
Les FPI cotés peuvent offrir une diversification sectorielle et géographique des biens immobiliers, une communication transparente et une évaluation quotidienne. Leur profil de rendement attractif et différencié est le résultat de la combinaison d'un rendement initial élevé, d'une croissance des bénéfices liée à l'inflation et de l'appréciation du prix d'un actif réel.

Par ailleurs, sur le long terme, l'immobilier coté affiche des performances supérieures et une faible corrélation par rapport aux actions et aux obligations, ce qui en fait un moyen efficace de diversifier un portefeuille et potentiellement d'en améliorer les performances ajustées du risque.*

Les FPI cotés sont actuellement sous-évalués par rapport à l'immobilier privé, bien qu'ils possèdent des actifs comparables. D'autant plus que, ces dernières années, ils ont pris un retard important par rapport à la performance des marchés actions dans leur ensemble.

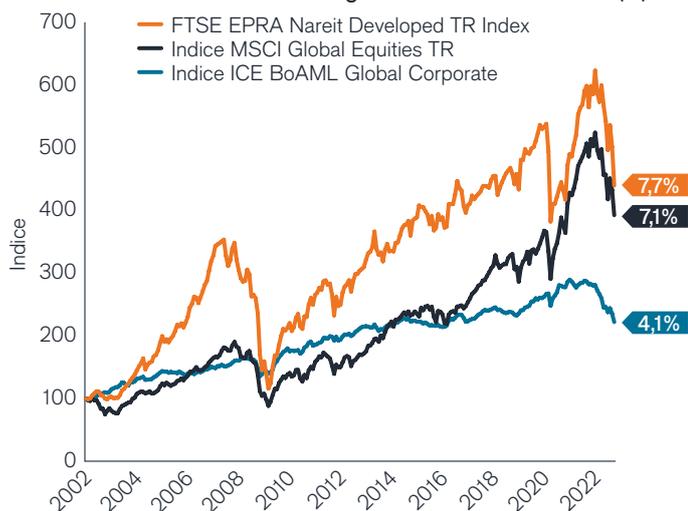
Les performances passées ne sont pas des indicateurs fiables des performances futures, mais étant donné que sur le long terme, les FPI cotés se sont négociés à un niveau conforme à la valeur de leurs actifs sur le marché privé et que l'achat de FPI sous-évalués s'est généralement avéré payant, ils pourraient aujourd'hui représenter une opportunité unique pour les investisseurs.

Les FPI cotés renforcent la diversification apportée par l'immobilier



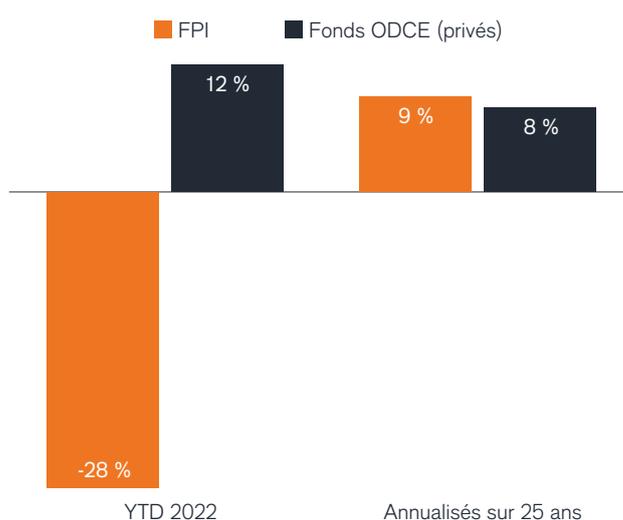
Source : FTSE, Janus Henderson Investors, au 30 septembre 2022. FPI cotés = FTSE Nareit All REITs Index.

Performance totale cumulée à long terme des FPI mondiaux (%)



Source : Janus Henderson Investors, Bloomberg, MSCI, S&P, Citigroup, au 30 septembre 2022. Données des indices en base 100 au 31 décembre 2001.

Performance totale de l'immobilier américain



Source : Bloomberg, NCREIF, Green Street. FPI américains (cotés) : Performance depuis le début de l'année du FTSE Nareit All Equities REITs Index jusqu'au 30 septembre 2022 ; performance de l'ODCE Index (immobilier privé) jusqu'aux dernières données disponibles au 30 juin 2022. L'ODCE Index représente les fonds ouverts avec une stratégie de base diversifiée dont au moins 95 % des investissements sont réalisés sur les marchés américains.

Les performances passées ne sont pas des indicateurs fiables des performances futures.

*Nareit, FTSE EPRA/Nareit Global Index versus MSCI EAFE et Bloomberg Barclays Global Aggregate Bond Index, de février 2005 à décembre 2021.

5. Thèmes tendanciels dominants

L'immobilier est une classe d'actifs en constante évolution. Certaines tendances structurelles créent des opportunités sur des pans entiers du marché, mais conduisent aussi certains types de biens immobiliers à perdre de leur pertinence.

Les technologies de plus en plus sophistiquées, l'urbanisation rapide et les changements démographiques ont fondamentalement changé les comportements des consommateurs et modifié les besoins et la manière d'utiliser les biens immobiliers.

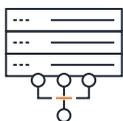
L'IMMOBILIER TECHNOLOGIQUE : AU CŒUR DE LA VIE MODERNE

TOURS DE TÉLÉPHONIE MOBILE



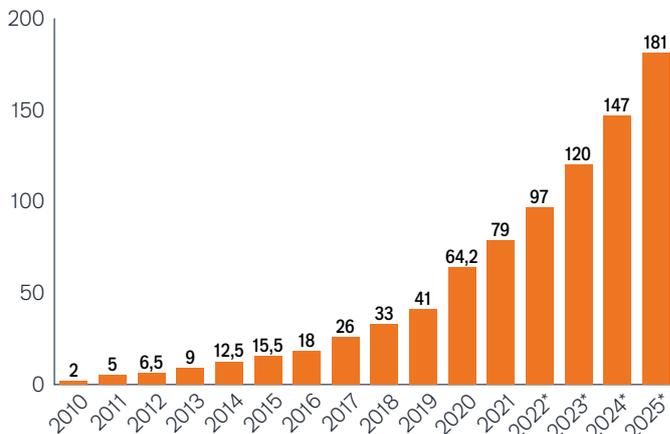
- Les tours fournissent la connectivité des appareils mobiles
- Les opérateurs télécoms s'emploient activement à mettre en place des réseaux 5G
- Les nouvelles locations de pylônes atteignent des niveaux record

CENTRES DE DONNÉES



- Les propriétaires assurent la centralisation du stockage des données et de la puissance informatique
- La quasi-totalité de l'informatique devrait, à terme, être transférée dans des centres de données
- Les difficultés à se procurer de l'énergie limitent les nouvelles offres

CONSOMMATION MONDIALE DE DONNÉES EN ZETTABYTES (ZB)



Source : Altman Solon Research & Analysis, Verizon, AT&T, American Tower, Statista Research Department, analyses de Janus Henderson Investors, au 24 août 2022.
Remarque : *Les données prévisionnelles reflètent les estimations issues de la recherche.

IMMOBILIER RÉSIDENTIEL : UNE OFFRE STRUCTURELLEMENT INSUFFISANTE DANS LES DIFFÉRENTS SOUS-SECTEURS

APPARTEMENTS LOCATIFS

Les prévisions récemment revues à la hausse tablent sur une croissance de 14 % du revenu net d'exploitation pour l'exercice 2022, avec une **croissance organique moyenne de 15 %** au 2e trimestre 2022⁴

MAISONS PRÉFABRIQUÉES

Depuis son lancement sur les marchés cotés, **le revenu net d'exploitation du FPI MH n'a jamais été négatif**, avec une croissance annuelle moyenne de 5 % depuis 2000³

MAISONS INDIVIDUELLES EN LOCATION

L'augmentation spectaculaire des coûts d'emprunt signifie qu'il est **1,4 fois plus cher de posséder une maison que de la louer** aux États-Unis⁵

RÉSIDENCES SENIORS

Croissance de 4,4 % de la population des 80 ans et plus en 2023, soit **le niveau le plus élevé depuis 52 ans**, qui devrait se maintenir à ce niveau jusqu'en 2030 sur la base des données démographiques actuelles²



LOGEMENT ÉTUDIANT

Le besoin anticyclique d'enseignement supérieur et la croissance démographique stimulent la demande. **Les demandes d'inscription des étudiants au Royaume-Uni devraient augmenter de 50 % d'ici 2026¹**

Source : ¹UCAS, ²OECD, ³Green Street Advisors, ⁴Jefferies, FRED, NAR, REIS, Redfin, analyses de Janus Henderson Investors, au 28 juin 2022.

Le rôle majeur de l'immobilier dans le développement durable

L'immobilier a une énorme responsabilité dans la réalisation des objectifs mondiaux en matière de climat et de développement durable. Ce rôle n'est pas seulement synonyme de défis, mais aussi d'opportunités au sein même de la classe d'actifs.

Selon l'Agence internationale de l'énergie (AIE), l'immobilier est responsable d'environ un tiers de la consommation d'énergie et des émissions de carbone dans le monde, et ce chiffre atteint 70 % dans les zones urbaines. L'immobilier sera donc un axe essentiel des efforts déployés pour atteindre les objectifs de l'Accord de Paris et la neutralité carbone. Plus précisément, la réduction du carbone intégré et opérationnel des bâtiments revêtira une importance grandissante dans les années à venir.

L'objectif de l'AIE de parvenir au scénario d'émissions nettes nulles d'ici 2030 exige que tous les bâtiments neufs et modernisés soient neutres en carbone. Cela signifie être non seulement très efficace sur le plan énergétique, mais aussi faire appel directement aux énergies renouvelables, ou utiliser un approvisionnement énergétique qui devra être entièrement décarboné d'ici 2050.

Dans les années à venir, il sera de plus en plus important de réduire à la fois le carbone intégré et le carbone opérationnel des bâtiments, ainsi que de préserver la santé des occupants. Cette démarche n'est pas seulement logique sur le plan environnemental, mais elle l'est aussi sur le plan financier. Une méta-analyse de 42 études « vertes » a permis à Dalton et Fuerst de conclure que les bâtiments ayant une certification « verte » permettaient d'obtenir une prime de loyer de 6 % et une prime à la vente de 7,6 %*.

Dans le domaine de l'immobilier, une analyse significative des facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) nécessite, entre autres, une connaissance approfondie du portefeuille immobilier d'une entreprise, de l'allocation des capitaux, des incitations des gérants et de la surveillance du conseil d'administration.



LES FPI ET LEURS PARTIES PRENANTES SONT DE PLUS EN PLUS CONSCIENTS DE L'IMPORTANCE DES EFFORTS ESG. LES NOTES DES FPI ET L'IMMOBILIER COTÉ ONT SURPERFORMÉ CELLES DE L'IMMOBILIER PRIVÉ DANS LES ÉVALUATIONS ESG DU GRESB EN 2021 **

*JLL Global Research : How the « value of green » conversation is growing up, janvier 2022.

**Nareit, GRESB, notes équipondérées de 2021 basées sur les données soumises par les entreprises. La note ESG du GRESB est une mesure globale du degré d'intégration des questions ESG dans la gestion et les pratiques des sociétés et des fonds immobiliers.

L'investissement durable ou ESG (environnemental, social et de gouvernance) prend en considération des facteurs allant au-delà de l'analyse financière traditionnelle. Cette approche peut limiter les investissements disponibles et conduire à des performances et des expositions différentes. Ces dernières peuvent s'avérer plus concentrées dans certains domaines que le marché dans son ensemble.

Réflexions sur les risques

- **Risque de marché** : Les FPI cotés sont soumis aux fluctuations des prix de marché, ce qui signifie qu'à court terme, les marchés actions dans leur ensemble peuvent dicter le cours des actions de FPI.
- **Risque sectoriel** : les titres immobiliers sont sensibles aux variations de la valeur des biens immobiliers et des revenus locatifs, des impôts fonciers, des taux d'intérêt, des exigences fiscales et réglementaires, de l'offre et de la demande, ainsi qu'aux compétences de gestion et à la solvabilité de la société.
- **Risque lié à l'effet de levier** : Les FPI qui sont financés par un niveau élevé d'endettement (effet de levier) peuvent se retrouver en difficulté financière en cas de baisse des revenus locatifs, ce qui affecte leur capacité à assurer le service des remboursements de la dette.
- **Risque de liquidité** : bien que les investisseurs puissent vendre leurs actions de FPI cotés, ces investissements sont moins liquides que les actions et les obligations, car il n'existe pas de marché secondaire pour les actifs immobiliers sous-jacents détenus.
- **Risque de taux d'intérêt** : Les FPI sont très sensibles aux variations des taux d'intérêt. Des taux d'intérêt plus élevés sont associés à des coûts d'emprunt plus importants et peuvent avoir un impact sur la valeur des biens immobiliers.

Les performances passées ne sont pas des indicateurs fiables 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.

POUR PLUS D'INFORMATIONS, VEUILLEZ CONSULTER LE SITE JANUSHENDERSON.COM

Janus Henderson
INVESTORS

Informations importantes

Les points de vue présentés s'entendent à la date de publication. Ils sont uniquement destinés à des fins d'information et ne doivent pas être utilisés ou interprétés comme un conseil fiscal, juridique ou d'investissement ou une offre de vente, une sollicitation d'une offre d'achat ou encore une recommandation d'achat, de vente ou de détention d'un titre, d'une stratégie d'investissement ou d'un secteur du marché. Aucune des informations contenues dans ce document ne constitue une offre directe ou indirecte de services de gestion d'investissement spécifiques à l'une des exigences des clients. Les opinions et les exemples constituent une illustration des thèmes généraux et n'indiquent pas une intention de négociation, peuvent être modifié(e)s à tout moment et peuvent ne pas refléter les opinions des autres collaborateurs de la société. Le présent document n'est pas destiné à indiquer ou impliquer que l'une des illustrations/l'un des exemples mentionné(e)s est actuellement, ou a été par le passé, détenu(e) au sein de l'un des portefeuilles. Aucune des prévisions ne sont garanties et nous ne garantissons pas que les informations fournies soient exhaustives ou opportunes, ni n'émettons aucune garantie à l'égard des résultats obtenus suite à leur utilisation. Janus Henderson Investors est la source des données, sauf indication contraire, et a des raisons suffisantes de croire que les informations et les données provenant de tiers qu'il utilise sont fiables. **Les performances passées ne sont pas des indicateurs fiables des performances futures. Investir comprend des risques, dont une éventuelle perte de capital et une fluctuation de valeur.**

Tous les produits ou services ne sont pas disponibles dans toutes les juridictions. Ce document ou les informations qu'il contient peuvent faire l'objet de restrictions légales, ne peuvent être reproduits ou mentionnés sans autorisation écrite expresse ou utilisés dans toute juridiction ou circonstance où leur utilisation serait illégale. Janus Henderson n'est pas responsable de la distribution illégale de ce document à des tiers, dans son intégralité ou en partie. Le contenu de ce document n'a pas été approuvé ou validé par l'un des organismes de réglementation.

Janus Henderson Investors Europe 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 Janus Henderson Investors Europe 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 Investors est le nom sous lequel les produits et services de gestion sont fournis par les entités identifiées dans les juridictions suivantes : (a) en **Europe**, par Janus Henderson Investors International Limited (n° d'enregistrement 3594615), Janus Henderson Investors UK Limited (n° 906355), Janus Henderson Fund Management UK Limited (n° 2678531), Henderson Equity Partners Limited (n° 2606646), (tous enregistrés en Angleterre et au Pays de Galles au 201 Bishopsgate, London EC2M 3AE et réglementés par la Financial Conduct Authority) et Janus Henderson Investors Europe S.A (n° d'enregistrement B22848 au 2 Rue de Bitbourg, L-1273, Luxembourg et réglementés par la Commission de Surveillance du Secteur Financier) ; (b) aux **États-Unis**, par des conseillers en investissement enregistrés auprès de la SEC, qui sont des filiales de Janus Henderson Group plc ; (c) au **Canada** par Janus Capital Management LLC uniquement aux investisseurs institutionnels dans certaines juridictions ; (d) à **Singapour** par Janus Henderson Investors (Singapore) Limited (n° d'enregistrement 199700782N). Cette publication ou cette publication n'a pas été révisée par l'Autorité monétaire de Singapour, (e) à **Hong Kong** par Janus Henderson Investors Hong Kong Limited. Ce document n'a pas été revu par la Commission des valeurs mobilières et des contrats à terme de Hong Kong ; (f) en **Corée du Sud** ce document est publié par Janus Henderson Investors (Singapore) Limited à l'usage exclusif des investisseurs professionnels qualifiés (tels que définis dans la loi relative aux services d'investissements et aux marchés financiers et dans ses dispositions) ; (g) au **Japon** par Janus Henderson Investors (Japan) Limited, réglementée par la Financial Services Agency et enregistrée comme une société d'instruments financiers exerçant des activités de gestion d'investissement, de conseil en investissement, d'intermédiaire et de gestion d'instruments financiers de type II ; (h) en **Australie** et en **Nouvelle-Zélande** par Janus Henderson Investors (Australia) Limited ABN 47 124 279 518 et ses sociétés affiliées, notamment Janus Henderson Investors (Australia) Institutional Funds Management Limited (ABN 16 165 119 531, AFSL 444266) et Janus Henderson Investors (Australia) Funds Management Limited (ABN 43 164 177 244, AFSL 444268) (i) au **Moyen-Orient** par Janus Henderson Investors International Limited, réglementée par la Dubai Financial Services Authority en tant que bureau de représentation. Ce document concerne un produit financier qui n'est soumis à aucune forme de réglementation ou d'autorisation de l'Autorité des services financiers de Dubaï (« DFSA »). La DFSA ne saurait assumer la responsabilité de l'examen ou de la vérification de tout prospectus ou autre document en rapport avec ce produit financier. De ce fait, la DFSA n'a pas approuvé ce document ou tout autre document annexe. Elle n'a pris aucune mesure pour vérifier les informations contenues dans ce document et n'a aucune responsabilité à cet égard. Le produit financier concerné par ce document peut être illiquide et/ou soumis à des restrictions de vente. Les acheteurs potentiels doivent effectuer leur propre due diligence du produit financier. Si vous ne comprenez pas le contenu de ce document, vous devez consulter un conseiller financier agréé. Aucune transaction ne sera conclue au Moyen-Orient et toute demande de renseignements doit être adressée à Janus Henderson. Les appels téléphoniques peuvent être enregistrés pour assurer notre protection mutuelle, améliorer le service aux clients et contribuer à la consignment des données réglementaire

En dehors des États-Unis : À l'usage exclusif des investisseurs institutionnels, professionnels, qualifiés et avertis, des distributeurs qualifiés, des investisseurs et des clients wholesale, tels que définis par le territoire applicable. Document non destiné à être communiqué ou distribué au grand public. Communication promotionnelle.

Janus Henderson, 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.