

Immobilier Fidelity

Immobilier européen – Pleins feux sur un nouveau cycle

25 octobre



Article original publié par Fidelity International.

**Cian O'Sullivan**

Directeur adjoint, Recherche en immobilier

Avis important

- La valeur des placements et le revenu qu'ils procurent peuvent augmenter ou diminuer, et les investisseurs pourraient ne pas récupérer le montant investi.
- La mention, dans le présent document, d'un titre en particulier ne doit pas être interprétée comme une recommandation d'achat ou de vente de ce titre et n'est citée qu'à titre d'exemple.
- Nos stratégies immobilières investissent directement dans des propriétés et des terrains. Ces placements peuvent être difficiles à vendre et vous pourriez ne pas être en mesure de vendre vos parts ou de liquider vos placements lorsque vous le voulez. Il pourrait donc y avoir un décalage entre vos instructions de vente et leur mise en œuvre. La valeur d'une propriété dépend souvent de l'opinion de l'évaluateur plutôt que de faits objectifs.
- Nos stratégies immobilières sont assujetties à un risque lié à la durabilité qui, s'il se concrétise, pourrait avoir une incidence négative importante sur la valeur des placements effectués.
- Pour les stratégies qui investissent dans des marchés étrangers, les fluctuations des taux de change peuvent avoir une incidence sur la valeur des placements.
- Les investisseurs doivent aussi noter que les opinions exprimées pourraient ne plus être pertinentes et que Fidelity pourrait y avoir déjà donné suite.

Immobilier européen – Pleins feux sur un nouveau cycle

C'est la rentrée pour le secteur immobilier européen

À la fin de juillet, la conclusion de l'accord commercial entre les États-Unis et l'Union européenne semblait avoir mis fin à l'incertitude entourant les droits de douane, au moment même où le marché immobilier européen amorçait sa période d'accalmie estivale traditionnelle. Alors que les investisseurs immobiliers retournaient à leur bureau en septembre, bon nombre d'entre eux réfléchissaient à la question suivante : que faire maintenant ?

Notre vision de l'avenir a certes été façonnée par les annonces sur le commerce mondial, mais l'évolution du cycle des taux d'intérêt et les signes concrets de reprise dans le secteur des immeubles de bureaux sont parmi les autres signes précurseurs estivaux qui ont influencé nos attentes pour le secteur de l'immobilier au cours des prochains trimestres et des prochaines années.

La répartition sectorielle, qui a été le facteur clé du rendement supérieur lors du dernier cycle, devrait avoir beaucoup moins d'influence au cours de ce cycle. Nous nous attendons plutôt à ce que le rendement varie beaucoup plus au niveau des actifs d'un secteur, car les occupants font de moins en moins de compromis en ce qui concerne les certifications écologiques de l'espace qu'ils occupent, et ils consolident leur présence dans des espaces de qualité supérieure, tant sur le plan de l'emplacement que de la valeur des commodités. Une analyse pointue des données fondamentales d'un actif et son environnement immédiat sera plus importante que jamais pour distinguer les gagnants des perdants.

Néanmoins, nous nous attendons toujours à ce que la dynamique au niveau sectoriel varie et qu'une combinaison de facteurs cycliques et structurels exerce une influence. Il est donc important d'examiner les nuances entre les secteurs et de réfléchir plus en profondeur à la façon dont les nouvelles forces perturbatrices, comme l'essor implacable de l'intelligence artificielle (IA), façoneront les cas d'utilisation et la valeur des différents types de biens immobiliers à l'avenir.

Est-ce que tout est toujours une question d'économie ?



Le contexte macroéconomique est devenu moins risqué depuis la pause estivale, mais ne s'est pas radicalement transformé pour le mieux. Les taux de croissance en Europe devraient, au mieux, rester modestes (1,2 % en 2025 et 0,8 % en 2026¹), et les conséquences des perturbations commerciales et des investissements au cours des quatre mois d'incertitude engendrés par le « jour de la libération » devraient continuer à se faire sentir pour le reste de l'année.

Une autre étape importante de l'été a été la dernière, ou peut-être l'avant-dernière, réduction de taux d'intérêt par la Banque centrale européenne de ce cycle, ce qui conclut une réduction de taux d'intérêt de 200 points de base (p.b.) au cours de la dernière année. Les taux des obligations d'État se sont stabilisés à environ 300 p.b. au-dessus de leurs creux de la pandémie, et les taux de swap indiquent que ce nouveau paradigme des taux d'intérêt est appelé à durer. Il s'agit du premier facteur économique important qui façonnera le rendement du secteur de l'immobilier, la croissance du capital axée sur le rendement étant peu susceptible de jouer le même rôle dans ce cycle qu'elle l'a fait après la crise financière mondiale. On s'attend donc à ce que ce cycle soit défini par le chiffre d'affaires, c'est-à-dire les perspectives de croissance des loyers, plutôt que la compression des taux.

1 Oxford Economics, septembre 2025

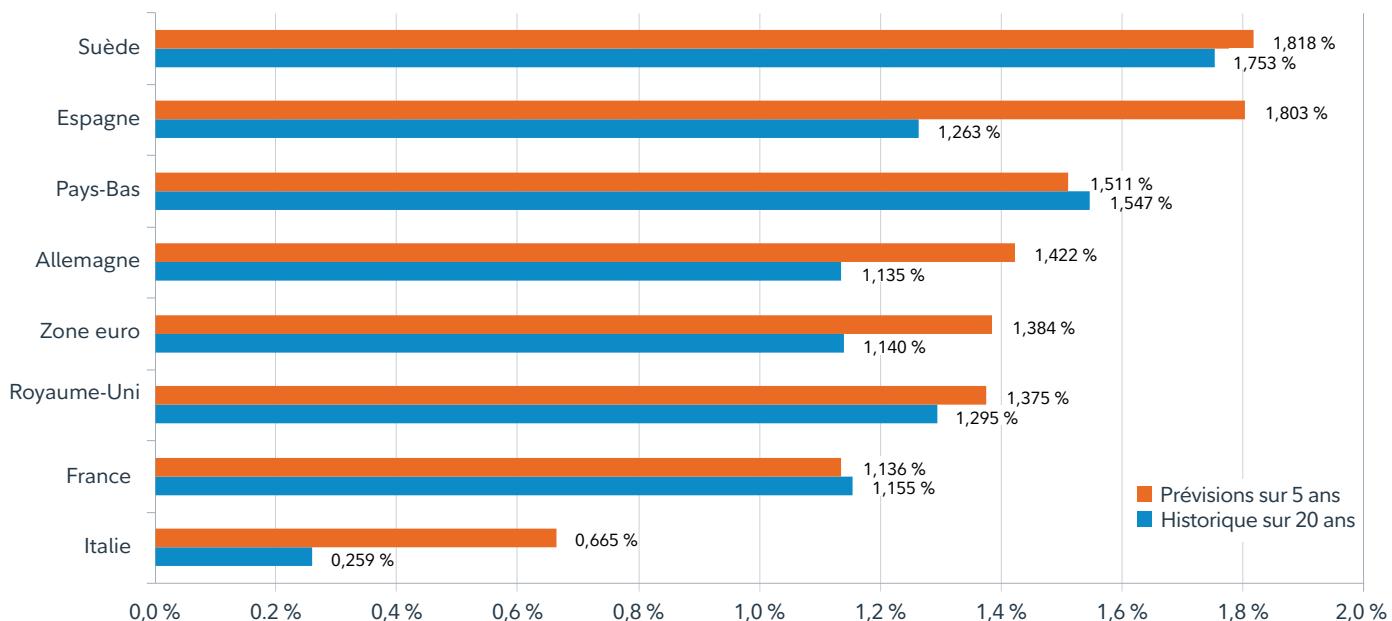
Dans le contexte européen, l'expansion budgétaire de l'Allemagne constitue un élément positif important qui pourrait contribuer de façon significative à la croissance potentielle des loyers à moyen et à long terme. Cette annonce faite par Berlin en mars, qui aurait dû avoir l'effet d'une bombe, s'est perdue rapidement dans le tourbillon des droits de douane, mais le déblocage de mille milliards d'euros de mesures de relance budgétaire pour la défense et les investissements dans les infrastructures est d'ampleur historique, et vaut la peine de s'y intéresser maintenant que l'incertitude entourant les droits de douane a été largement atténuée.

Cet investissement en capital pour réorganiser l'armée allemande entraînera la construction d'une nouvelle capacité de fabrication importante pour l'industrie de la défense en Europe. Ainsi, Savills a estimé récemment que 37 millions de mètres carrés supplémentaires d'espace d'entrepôt en Europe pourraient être nécessaires pour faciliter cette augmentation de production².

Du côté des infrastructures, on s'attend à ce que les investissements ciblent les projets d'ingénierie civile comme les routes et les chemins de fer, les écoles et l'énergie verte, car le pays cherche à remédier à des années de sous-investissement dans les infrastructures essentielles. L'incidence économique des investissements en capital ne se fera pas sentir du jour au lendemain, car il faut du temps pour que l'argent soit affecté à des projets, mais on s'attend à ce que l'Allemagne passe d'une croissance nulle à l'heure actuelle à une croissance moyenne de 1,8 % par année d'ici la fin de la décennie³. Non seulement ces investissements stimuleront grandement l'économie allemande jusqu'aux années 2030, mais ils auront aussi des retombées positives sur l'ensemble de l'économie européenne.

L'annonce de l'Allemagne est également considérée comme le signal de départ des autres efforts d'investissement et de déréglementation entrepris par les États membres de l'Union européenne, par exemple l'Irlande, qui a suivi l'annonce de l'Allemagne avec son propre programme d'infrastructures de 200 milliards d'euros au cours des dix prochaines années. Par conséquent, l'expansion budgétaire devrait être un thème macroéconomique important qui pourrait faire grimper les taux de croissance bien au-dessus de la moyenne des 20 dernières années dans la plupart des principaux marchés d'Europe (Tableau 1), ce qui créera de nouvelles occasions pour les investisseurs immobiliers européens.

Tableau 1 – Les prévisions de croissance économique sont optimistes par rapport à l'histoire récente.



Source : Oxford Economics, troisième trimestre de 2025.

2 Savills, août 2025

3 Savills, août 2025

Les répercussions de l'intelligence artificielle (IA) sur l'immobilier

À l'heure actuelle, le seul secteur important qui a connu une nouvelle vague d'intérêt de la part des investisseurs en raison des occasions offertes par l'IA est celui des centres de données. Le marché est loin d'avoir pleinement compris l'incidence de ces avancées sur le reste du marché, les investisseurs se concentrant principalement sur les facteurs cycliques à court terme.

Toutefois, il serait naïf de ne pas tenir compte des effets importants que l'IA pourrait avoir sur le secteur des immeubles de bureaux, des immeubles industriels, des immeubles de détail et peut-être même sur le secteur de l'immobilier d'habitation à long terme, si l'on se fie aux projections concernant son rôle dans la vie future.

En effet, l'horizon temporel à long terme sur lequel ces effets pourraient se répercuter ne devrait pas trop rassurer les investisseurs qui prennent des décisions concernant la répartition de leur portefeuille aujourd'hui. Dans le secteur de l'immobilier, nous avons constaté à maintes reprises qu'une fois qu'un discours sur un secteur s'est construit, il peut s'imposer rapidement, mais est lent à défaire. L'exemple le plus récent est « la mort du bureau » après la pandémie, qui a persisté malgré la stabilité des taux d'inoccupation et l'accélération de la croissance des loyers de valeur prime dans la plupart des principaux marchés.

Nous en sommes aux premières étapes de l'IA qui catalyse les pertes d'emploi, mais cela n'a pas encore eu d'incidence importante sur l'emploi au bureau. La montée d'Internet a suscité des craintes semblables au sujet des pertes d'emploi, mais la réalité a été plus nuancée, de nombreuses pertes d'emploi à faible valeur ajoutée ayant été remplacées par la création de nouveaux postes à valeur relativement élevée, dans des sociétés qui ont fini par être à l'origine de l'évolution des immeubles de bureau situé dans des emplacements de choix tels que nous les connaissons aujourd'hui (pensez à Google).

Il ne fait aucun doute que ce type de dynamique entrera en jeu à mesure que l'IA s'intégrera à la stratégie des entreprises. Selon les dernières recherches, l'effet net sur l'emploi dans les bureaux tendra à être négatif, ce qui signifie que la relation entre la croissance de l'emploi dans les bureaux et la croissance de l'économie en général pourrait ne pas être aussi solide qu'elle l'a été par le passé.

On pourrait observer une tendance semblable en ce qui concerne les pertes d'emplois dans le secteur de la logistique, où l'optimisation et les prévisions de la chaîne d'approvisionnement, grâce à l'IA, facilitent l'utilisation plus efficace de l'espace d'entreposage d'une part, et encourage beaucoup plus l'automatisation/la robotique pour les processus comme la collecte et l'emballage. Cela pourrait devenir de plus en plus attrayant pour les sociétés du secteur de la logistique, car la démographie européenne et le rejet politique de l'immigration pourraient entraîner des pénuries de main-d'œuvre plus aiguës au fil du temps.

L'emplacement est depuis longtemps la principale considération pour les occupants des entrepôts, non seulement pour l'accès au marché, mais aussi pour l'accès à la main-d'œuvre. Cependant, l'adoption accrue de l'automatisation pourrait avoir une incidence importante sur la densité d'emplois des entrepôts, les séparant ainsi de la dépendance à l'égard des bassins de main-d'œuvre à proximité. Parallèlement, l'automatisation et l'électrification des flottes de véhicules peuvent, au fil du temps, éroder les avantages de la proximité des marchés, car des facteurs comme la réglementation sur le temps de travail des conducteurs et les coûts de carburant deviennent moins importants lors de la sélection du site. Pourtant, malgré ces progrès technologiques, les attentes des clients quant à la rapidité des livraisons demeurent une contrainte importante, ce qui fait en sorte que la proximité des marchés finaux demeure valorisée par de nombreux occupants.

À Londres, la perte de 800 000 mètres carrés de terrain qui avaient été affectés au développement logistique du secteur des centres de données est une dynamique attribuée à la montée de l'IA⁴. Cette tendance est susceptible d'avoir une incidence sur d'autres grands marchés européens des centres de données, comme Paris, Francfort, Amsterdam et Dublin, ce qui aura pour effet d'accroître la valeur du stock d'immeubles logistiques dans et autour de ces groupements.

Les secteurs des immeubles d'habitation et de commerce de détail ne sont pas à l'abri des révolutions engendrées par l'IA, mais l'incidence sera probablement plus indirecte. Ces sujets feront l'objet de recherches plus approfondies à l'avenir, lorsque nous tenterons de quantifier et de prévoir la nature des effets de l'IA sur nos marchés.

4 Savills, septembre 2025.



Secteurs en transition

Bureaux : signes avant-coureurs d'un dégel

En nous penchant sur les tendances de rendement et les perspectives des secteurs, nous constatons que l'été a été remarquable, car il a montré les premiers signes concrets d'un changement d'opinion à l'égard des bureaux. En juin, les taux de rendement des immeubles de bureaux de la Cité de Londres ont été comprimés de 25 p.b., soit la première fois depuis 2021⁵. Ce changement a été provoqué par l'augmentation des volumes d'opérations dans le secteur, en hausse de 100 % sur 12 mois, dont 12 actifs se négociant à plus de 100 millions de livres

sterling au premier semestre de 2025, contre seulement quatre au premier semestre de 2024⁶.

Ce n'est pas seulement le cas à Londres; les immeubles de bureaux à Paris, en particulier dans le quartier des affaires, ont connu une hausse des opérations, la plus importante transaction étant l'acquisition du centre d'affaires Paris Trocadéro par Blackstone pour 700 millions d'euros. En Allemagne, la progression a été plus lente, reflétant le contexte économique, mais plusieurs offres importantes d'immeubles de bureaux – allant de 150 millions d'euros à 700 millions d'euros – ont récemment été mises sur le marché à Francfort et à Berlin, ce qui agira comme un baromètre de la demande.

Les coûts de financement ont été l'un des principaux obstacles au flux des transactions à valeur élevée du marché des immeubles de bureaux, car les transactions de cette envergure sont rarement conclues sans endettement. Le rendement relatif inférieur des portefeuilles de prêts pour l'achat d'immeubles de bureaux a rendu les prêteurs réticents à prendre en compte le risque de l'actif de bureaux au cours des quatre dernières années. L'amélioration de la liquidité que nous observons aujourd'hui indique que la situation pourrait changer, et ce changement sera essentiel pour débloquer d'autres opérations sur les immeubles de bureau.

Du côté des occupants, 2025 a été une assez bonne année pour les activités de location de bureaux, les taux d'inoccupation se sont stabilisés et la croissance des loyers de valeur prime a grimpé à environ 3 % à 4 % par année sur les principaux marchés comme Paris, Londres et Amsterdam⁷.

Il y a même des signes d'un revirement de situation pour les marchés d'immeubles de bureaux les moins populaires ces derniers temps, comme Canary Wharf à Londres et La Défense à Paris. Dans le premier cas, les nouvelles locations à HSCB et à Visa, ainsi que l'engagement de J.P. Morgan à conserver son siège social à Canary Wharf, ont mis en évidence l'attrait des loyers considérablement moins élevés que ceux des immeubles de bureaux de la Cité ou du West End, tout en maintenant une forte connectivité. La Défense connaît une renaissance semblable, le volume des locations ayant augmenté de 60 % sur 12 mois en 2024 pour atteindre 14 % au-dessus de la moyenne à long terme⁸.

Il y a certainement encore des défis liés à l'obsolescence sur le marché des immeubles de bureaux et les dépenses en immobilisations élevées requises pour répondre aux exigences des occupants actuels, auxquelles s'ajoutent leurs attentes à l'égard de la souplesse des baux. Tous ces éléments doivent être pris en compte adéquatement. Par conséquent, nous privilégions dans le secteur à l'heure actuelle les occasions à valeur ajoutée axées sur la carboneutralité, où les pénuries d'offres, la forte demande d'occupants et l'intérêt croissant des investisseurs devraient générer un bon rendement des placements.

Nous nous attendons à ce que le regain de confiance graduel des investisseurs à l'égard des immeubles de bureaux se poursuive à l'approche de 2026, car d'autres signes de résilience dans le secteur laissent présager le retour des beaux jours pour le secteur.

5 CBRE, *Monthly Yields Report*, juin 2025.

6 MSCI Real Capital Analytics, deuxième trimestre de 2025.

7 CBRE, IPF, septembre 2025.

8 Savills, Marché locatif des bureaux Île-de-France, printemps 2025.

Installations logistiques : de l'expansion à l'efficacité

Le secteur de la logistique a été le plus exposé à l'incertitude entourant le commerce mondial, étant donné la vulnérabilité des occupants aux changements du niveau de confiance des consommateurs et des fabricants. De nombreux occupants ont adopté une approche attentiste au premier semestre de 2025, les loyers en Europe ayant diminué de 5 % au premier semestre de 2024. Cela a fait grimper les taux d'inoccupation, qui s'établissent actuellement en moyenne à 6,7 % pour l'ensemble de l'Europe⁹, et ils pourraient légèrement augmenter l'an prochain, car une combinaison de demande inférieure à la moyenne (même selon les normes d'avant la pandémie de COVID-19) et une nouvelle offre arrive sur le marché. Néanmoins, le pire devrait déjà être passé pour le secteur, et nous entrons dans la prochaine étape du cycle avec des niveaux d'offre favorables à une croissance modeste des loyers et à une demande qui devraient profiter de la reprise économique au cours des deux prochaines années.

Cependant, les principaux sondages sur la confiance des occupants et des investisseurs dans le secteur, produits par CBRE et Savills, montrent que la consolidation est le thème commun le plus efficace, car les espaces les mieux situés sont un élément clé de la stratégie actuelle des occupants en matière d'entrepôt; plutôt que de mettre l'accent sur l'expansion de l'empreinte, ce qui avait dominé le cycle précédent.

Au cours du dernier cycle, la pénurie d'espace a contribué au rendement solide dans l'ensemble du secteur. Cependant, le retour à des niveaux d'inoccupation plus normaux offre maintenant aux occupants un niveau de choix qui était presque entièrement absent lorsque le taux d'inoccupation était inférieur à 2 %. On s'attend à ce que cela creuse le fossé du rendement entre les actifs du secteur, et renforce l'importance de facteurs comme la qualité, l'efficacité et la durabilité des actifs. La sécurité énergétique est également devenue une priorité dans un contexte de contraintes de réseau et de concurrence pour l'électricité, en particulier de la part des centres de données. Nous nous concentrerons donc sur les actifs résilients sur le plan énergétique en faisant l'acquisition d'actifs logistiques modernes et écoénergétiques dans des emplacements de choix, ou en transformant d'anciennes propriétés logistiques en propriétés à faibles émissions de carbone – intégrant des panneaux solaires et du stockage de batteries lorsque cela est viable – dans l'ensemble des regroupements d'installations logistiques les plus établies en Europe.

Immeubles résidentiels : résilience dans un contexte de pénurie

Les prévisions de croissance des loyers semblent essentiellement bien soutenues par le secteur de l'immobilier d'habitation. Dans l'ensemble de la zone euro, le nombre de permis pour les nouvelles constructions résidentielles est à son plus bas niveau depuis 20 ans, ce qui donne de bonnes raisons de croire à la forte croissance annualisée de 3,2 % en moyenne des loyers de valeur prime prévue d'ici 2030 sur les principaux marchés de l'Allemagne, de la France, des Pays-Bas, de l'Espagne et de l'Autriche¹⁰.

Bien que la croissance de la population en Europe soit négligeable, le nombre de ménages est plus élevé, car les gens se marient plus tard dans la vie, divorcent plus souvent et vivent plus longtemps. Les estimations actuelles suggèrent une croissance des ménages de 2,5 % d'ici la fin de 2030, ce qui équivaut à 3,9 millions de ménages en plus¹¹. Cette situation est exacerbée par les changements structurels apportés à la répartition immobilière, car les contraintes d'accessibilité à la propriété font en sorte que les gens restent sur le marché locatif plus longtemps avant d'acheter une maison, ou y restent peut-être même de façon permanente. Cela signifie que la demande de logements locatifs conçus expressément à cet effet augmente, même si la demande et la croissance des prix des autres types d'occupation ralentissent dans certains marchés.

Bien que l'on ne s'attende pas à ce que les marchés européens de l'habitation affichent un rendement des propriétés de premier ordre inférieur à 3 % ou même inférieur à 2 %, nous croyons qu'il existe de bonnes perspectives à long terme d'appréciation de la valeur du capital, car la hausse constante de la valeur locative – capitalisée par les taux les plus élevés de l'immobilier européen – devrait générer une croissance de la valeur qui soutient l'attrait des rendements ajustés au risque du secteur.

9 Savills European Logistics Outlook, deuxième trimestre de 2025.

10 CBRE European Forecasts, troisième trimestre de 2025.

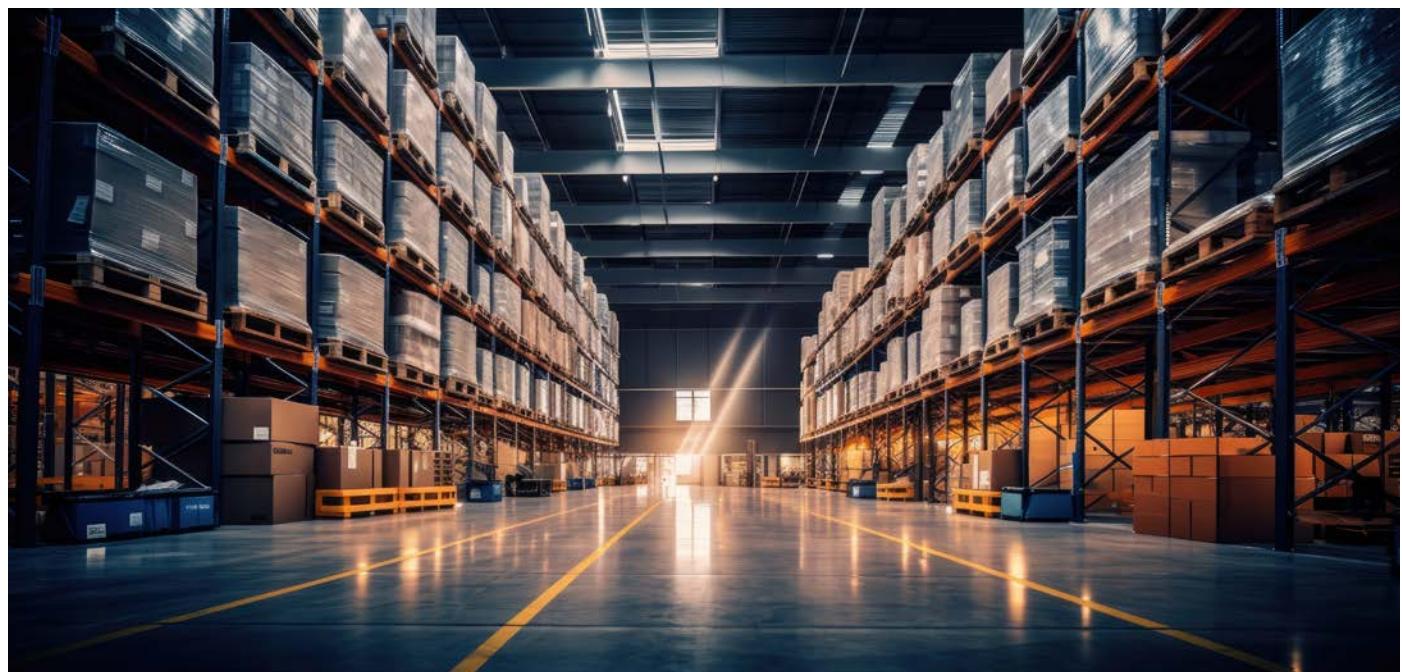
11 Oxford Economics, septembre 2025.

Conclusion : un horizon dégagé pour l'immobilier européen

Une autre source de réconfort dans un contexte d'incertitude persistante devrait être le rendement relatif supérieur du secteur de l'immobilier coté en bourse entre le « jour de la libération » et la signature de l'accord commercial entre les États-Unis et l'Union européenne. Cela s'explique en partie par la baisse des attentes en matière de taux d'intérêt, mais aussi par la reconnaissance des caractéristiques de croissance défensive du secteur de l'immobilier, qui a maintenu la croissance des loyers malgré le sombre contexte macroéconomique.

Par ailleurs, l'attention accrue de la part des investisseurs de pays comme le Japon et le Canada pour l'Europe constitue un thème en évolution. Au premier semestre de 2025, les investisseurs japonais ont investi un niveau record de capital dans l'immobilier européen, tandis que leurs investissements aux États-Unis ont chuté de 45 % sur 12 mois au cours de la même période¹². Certes, il pourrait s'agir d'une tendance passagère, mais comme un plus grand nombre d'investisseurs ont été incités à faire preuve de diligence raisonnable à l'égard des marchés européens, nous nous attendons à ce que bon nombre d'entre eux reconnaissent la valeur offerte, améliorant ainsi la liquidité du marché et soutenant davantage la reprise naissante.

Ainsi, bien que les récents défis aient constitué un obstacle supplémentaire à la reprise de l'immobilier européen, la trajectoire reste dégagée. Les perspectives à moyen et à long terme sont prometteuses, alimentées par le contexte de l'offre et de la demande, et soutenues par les attentes d'une économie européenne plus dynamique.



12 MSCI Real Capital Analytics, *European Capital Trends*, deuxième trimestre de 2025.

Avis important

Il est interdit de reproduire ou de transmettre ces renseignements à quiconque sans autorisation préalable.

Fidelity ne fait qu'offrir des renseignements sur des produits et services et ne fournit aucun conseil en placement fondé sur la situation personnelle des investisseurs, sauf indication contraire par un cabinet autorisé de façon appropriée, dans une communication officielle avec le client.

Fidelity International se rapporte au groupe de sociétés qui constitue l'organisation mondiale de gestion des placements et fournit les renseignements sur les produits et services dans les territoires à l'extérieur de l'Amérique du Nord. Le présent document ne s'adresse pas aux personnes se trouvant aux États-Unis et ces dernières ne doivent prendre aucune décision en fonction de l'information qu'il contient; le contenu est uniquement destiné aux personnes qui résident dans les territoires où la distribution des fonds correspondants est autorisée, ou dans lesquels cette autorisation n'est pas nécessaire. Il vous incombe de vous assurer que les services, les titres, les placements, les fonds ou les produits décrits sont offerts dans votre territoire de résidence avant d'aborder Fidelity International.

Sauf indication contraire, tous les produits et services sont offerts par Fidelity International et toutes les opinions exprimées sont celles de Fidelity International. Fidelity, Fidelity International, le logo Fidelity International et le symbole F sont des marques de commerce de FIL Limited.

Aucune déclaration faite dans le présent document n'est juridiquement contraignante pour Fidelity ou le destinataire. Toute proposition est assujettie aux modalités contractuelles convenues.

Nous vous recommandons d'obtenir des renseignements détaillés avant de prendre une décision de placement. Les renseignements fournis dans le présent document de marketing constituent une communication publicitaire. Ces renseignements ne doivent pas être interprétés comme une offre ou une invitation à acheter ou à vendre les produits financiers mentionnés dans le présent document de marketing.

Europe continentale : Publié par FIL (Luxembourg) S.A. et autorisé et réglementé au Luxembourg par la Commission de Surveillance du Secteur Financier.

Les investisseurs ou investisseurs potentiels peuvent obtenir des renseignements sur leurs droits respectifs relativement aux plaintes et aux litiges en cliquant sur les liens suivants : Luxembourg : <https://www.fidelity.lu> en anglais / Autriche : <https://www.fidelity.at> en allemand / Belgique : <https://www.fidelity.be> en français et en flamand / République tchèque : <https://www.fidelity.cz> en tchèque / Danemark : <https://www.fidelity.dk> en anglais / Finlande : <https://www.fidelity.fi> en anglais / Hongrie : <https://www.fidelity.co.hu> en hongrois / Irlande : <https://www.fidelity.ie> en anglais / Italie : <https://www.fidelity-italia.it> en italien / Pays-Bas : <https://www.fidelity.nl> en néerlandais / Norvège : <https://www.fidelity.no> en anglais / Pologne : <https://www.fidelity.pl> en polonais / Espagne : <https://www.fondosfidelity.es> en espagnol / République de Slovaquie : <https://www.fidelity.sk> en slovaque / Suède : <https://www.fidelity.se> en suédois

France : FIL Gestion, autorisée et supervisée par l'AMF (Autorité des marchés financiers) N°GP03-004, 21, avenue Kléber, 75116 Paris. Les investisseurs ou investisseurs potentiels peuvent obtenir des renseignements sur leurs droits respectifs relativement aux plaintes et aux litiges en cliquant sur les liens suivants : <https://www.fidelity.fr> en français

Allemagne : Pour les clients institutionnels allemands émis par FIL (Luxembourg) S.A., 2a, rue Albert Borschette BP 2174 L-1021 Luxembourg. Succursale en Allemagne : FIL (Luxembourg) S.A. – Succursale en Allemagne, Kastanienhöhe. Les investisseurs ou investisseurs potentiels peuvent obtenir des renseignements sur leurs droits respectifs relativement aux plaintes et aux litiges en cliquant sur les liens suivants : <https://www.fidelity.lu/complaints-handling-policy> en anglais

Suisse : Produit par FIL Investment Switzerland AG. Les renseignements fournis dans le présent document de marketing constituent une communication publicitaire. Les renseignements ne doivent pas être interprétés comme une offre ou une invitation à acheter ou à vendre les produits financiers mentionnés dans le présent document de marketing.

R.-U. : Produit par FIL Pensions Management, autorisé et réglementé par la Financial Conduct Authority et la Financial Administration Services Limited, autorisé et réglementé par la Financial Conduct Authority.

Les marques de commerce de tierces parties, les droits d'auteur et tout autre droit de propriété intellectuelle sont et demeurent la propriété de leur propriétaire respectif.

© 2025 Fidelity Investments Canada s.r.l. Tous droits réservés.

3300289-v20251017 FCI 3293601 10/25