

Janvier 2026



# Perspectives du secteur immobilier européen pour 2026

---

La résilience comme source de rendement :  
l'investissement immobilier dans un monde instable



**Kim Politzer**

Directrice en chef de la recherche, Placements immobiliers européens

## Au-delà du bruit

Les investisseurs à long terme doivent se concentrer sur les changements structurels

Entre 2020 et 2025, la capacité des investisseurs immobiliers à réagir aux chocs à court terme et à leurs conséquences macroéconomiques et géopolitiques a été mise à l'épreuve. La pandémie, les conflits géopolitiques, les chocs inflationnistes, les tensions commerciales et les changements technologiques rapides, notamment l'IA, se sont enchaînés rapidement. Or, investir dans l'immobilier reste intrinsèquement un jeu à long terme. Par conséquent, à l'heure actuelle, la clé pour les investisseurs n'est pas de savoir comment réagir à chaque nouveau choc, mais plutôt de savoir comment positionner leur portefeuille pour qu'il soit résilient, c'est-à-dire capable de s'adapter, de se redresser et de croître, même en période de perturbation.

Nous pensons que l'immobilier européen entre dans une nouvelle phase de son cycle marquée par un recalibrage des valorisations, une stabilisation des conditions macroéconomiques et des thèmes à long terme favorisant la résilience dans un monde en pleine mutation structurelle. L'environnement demeure difficile, mais il est de plus en plus favorable à une gestion active et à une sélection judicieuse des actifs.

## Un contexte macroéconomique qui se stabilise

Une année de transition avant le retour de la croissance en Europe

En 2025, la croissance économique est restée modérée en Europe compte tenu des défis économiques et géopolitiques. Les résultats ont même surpris à la hausse, surpassant les prévisions de croissance établies en début d'année. La vigueur de l'économie espagnole a soutenu les rendements, mais les entreprises se sont précipitées pour échapper aux menaces de droits de douane américains, ce qui a entraîné certaines distorsions.

Dans ce contexte, l'année 2026 devrait être marquée par une transition plutôt que par une accélération de la croissance en Europe. Les tensions commerciales, notamment les répercussions persistantes des droits de douane américains et le risque de tensions avec la Chine au sujet du dumping, pèseront sur la croissance. Le PIB de la zone euro devrait croître d'un peu moins de 1 %.

À plus long terme, les perspectives s'améliorent. L'engagement de l'Allemagne à augmenter ses dépenses en défense et en infrastructures devrait donner un coup de pouce significatif à la croissance européenne à partir de 2027. La croissance devrait d'ailleurs atteindre 1,6 % en 2027 et 1,7 % en 2028, ce qui est supérieur à la moyenne de 1,4 % sur dix ans atteinte après la crise financière mondiale<sup>1</sup>.

Or, cette croissance devrait soutenir la demande et les placements au sein du secteur immobilier européen.

Les taux d'intérêt devraient également stimuler ce secteur. Dans la zone euro, les taux devraient rester inchangés, à 2,0 %. Plus des trois quarts des analystes s'attendent à ce que les taux d'intérêt se maintiennent à leur niveau actuel d'ici la fin de 2026<sup>2</sup>. Cependant, Fidelity estime qu'il y a de fortes chances que la Banque centrale européenne (BCE) choisisse de réduire ses taux au moins deux fois en 2026 compte tenu de la faiblesse économique à court terme, de l'appréciation de l'euro par rapport au dollar américain et de la politique plus accommodante de la Réserve fédérale américaine (Fed). La stabilité et la possible baisse de l'inflation donnent une marge de manœuvre à la BCE.

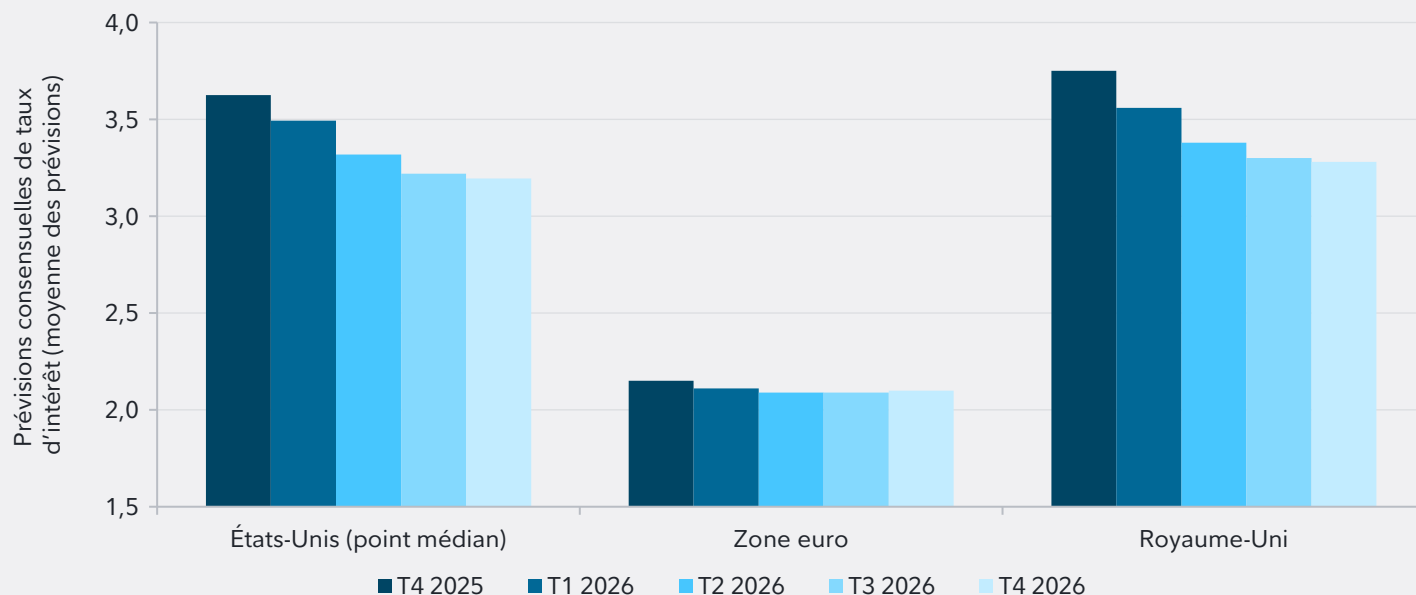


<sup>1</sup> Croissance annuelle moyenne du PIB de la zone euro entre la fin de 2009 et la fin de 2019.  
Source : Eurostat.

<sup>2</sup> Sondage de Reuters des banques centrales, décembre 2025.

Compte tenu de l'incertitude entourant la politique budgétaire et monétaire américaine et l'indépendance de la Fed, la relative stabilité de l'Europe et son environnement financier favorable, en raison de taux d'intérêt plus bas, devraient contribuer à soutenir la liquidité et l'afflux de capitaux.

## Les taux d'intérêt bas et stables dans la zone euro devraient favoriser la liquidité dans le secteur de l'immobilier



Au Royaume-Uni, deux nouvelles baisses de taux d'intérêt sont attendues l'année prochaine<sup>3</sup> en raison de l'affaiblissement des perspectives économiques et des signes indiquant que les pressions inflationnistes commencent à s'atténuer.

Les taux d'intérêt à long terme devraient rester globalement stables dans la zone euro, tandis que les rendements des obligations d'État britanniques à 10 ans devraient légèrement baisser. Les titres immobiliers européens semblent présenter des valorisations plus attrayantes que les obligations d'État et de sociétés, ce qui pointe vers une stabilité des rendements. Selon nous, contrairement au cycle précédent, où la baisse des taux d'intérêt avait entraîné une compression des rendements et une croissance du capital, le cycle actuel ne devrait pas être marqué par une baisse des rendements susceptible d'avoir une incidence sur les résultats du secteur immobilier.

## Un secteur qui peine encore à trouver son élan

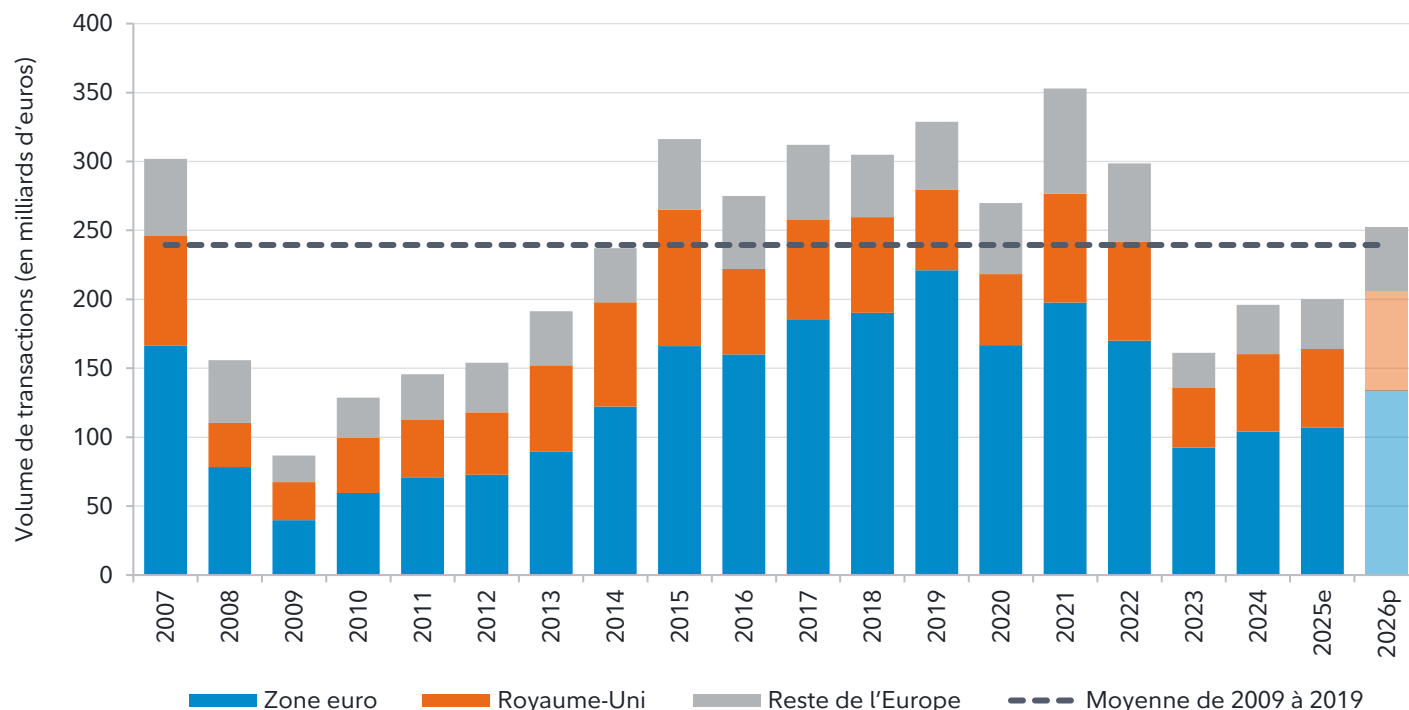
Le secteur immobilier a stagné au cours des trois dernières années. Le mouvement de recalibrage, qui a débuté au second semestre de 2022, a entraîné une baisse des valorisations d'environ 20 %, qui demeure néanmoins modeste par rapport aux pertes enregistrées sur le marché américain des immeubles de bureaux. Les investisseurs ont donc dû passer les trois dernières années à régler des enjeux liés à leur portefeuille.

Au Royaume-Uni, les rachats de fonds immobiliers à capital variable liés au délestage des régimes de retraite à prestations déterminées semblent s'atténuer, ce qui laisse penser que les difficultés tirent à leur fin. Si l'appétit pour les fonds européens équilibrés et concentrés sur un seul pays reste limité, en partie en raison du risque de change, les rendements attrayants et la forte liquidité des titres du Royaume-Uni devraient entraîner des afflux de capitaux en 2026.

Dans l'ensemble de l'Europe, parmi les fonds établis qui ont repositionné leurs portefeuilles, les actifs industriels et résidentiels sont toujours très recherchés, tandis que les immeubles de bureaux et les immeubles de détail continuent d'être frappés par un manque d'intérêt. Étant donné la domination historique du marché des immeubles de bureaux, qui représente plus de 40 % de l'activité d'investissement sur le marché immobilier européen, la situation continue de peser lourdement sur l'activité globale, car les marchés des actifs résidentiels et logistiques ne sont pas suffisamment importants pour compenser le manque à gagner.

<sup>3</sup> Sondage Reuters des banques centrales, Royaume-Uni, décembre 2025.

L'activité devrait être légèrement supérieure en 2025 qu'en 2024. Le contexte s'est amélioré au dernier trimestre, particulièrement au Royaume-Uni et dans les pays européens autres que ceux de la zone euro. L'activité est demeurée modérée dans la zone euro, n'atteignant pas tout à fait les niveaux de la fin 2024. Cette situation devrait persister en 2026. L'équipe de Savills prévoit une fin d'année 2025 en légère hausse et une année 2026 plus vigoureuse. Elle prévoit également que l'activité augmentera de 9 % en 2025 par rapport à l'année précédente, et qu'il y aura une nouvelle augmentation de 18 % en 2026, ramenant l'activité à sa moyenne sur dix ans.



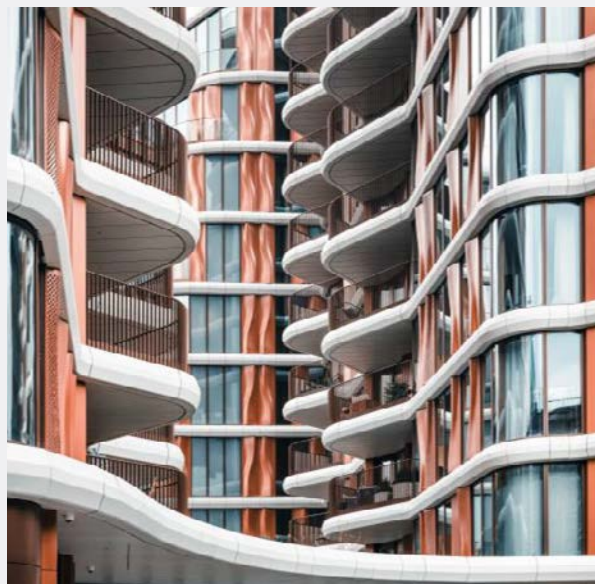
Sources : Fidelity International, MSCI Real Capital Analytics et Savills, janvier 2026.

## Du cycle aux convictions

### La résilience, un nouvel impératif

Le cycle actuel du secteur immobilier devrait être propulsé par la sélection des actifs et par la croissance des loyers et des revenus nets, plutôt que par la compression des rendements ayant caractérisé la période qui a suivi la crise financière mondiale. Le cycle précédent avait été marqué par des taux d'intérêt bas et des changements structurels majeurs, notamment l'essor du commerce électronique, qui a favorisé les immeubles industriels et logistiques au détriment des immeubles de commerce de détail.

Les thèmes clés qui façonneront les cinq prochaines années sont clairs : durabilité, évolution technologique, vieillissement de la population et géopolitique. Leur interaction risque d'augmenter la volatilité et accroît l'importance de constituer des portefeuilles résilients bien positionnés.



# Développement durable : mettre l'accent sur les résultats

## Le risque d'obsolescence augmente avec l'émergence des primes vertes

La durabilité, en particulier la construction de bâtiments carboneutres, reste une priorité pour les locataires et les investisseurs, malgré des résistances aux États-Unis. La résilience climatique gagne également en importance à mesure que les phénomènes météorologiques extrêmes deviennent plus fréquents et plus coûteux. En Europe, les pertes économiques ont augmenté de 3,4 % par année au cours des 15 dernières années, pour atteindre un total de 44,9 milliards d'euros au cours des cinq dernières années<sup>4</sup>.

Toute l'industrie porte désormais son attention sur les mesures climatiques et les répercussions connexes. Certains cadres, comme le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), ont amélioré la gouvernance et les normes en matière de collecte de données sur la durabilité, mais les attentes se concentrent de plus en plus sur la réduction des émissions et la mise en place d'une trajectoire vers la carboneutralité opérationnelle.

Cette transition a un coût, ce qui contribue à la prudence des investisseurs à l'égard du secteur des immeubles de bureaux. Les coûts de rénovation nécessaires pour répondre aux attentes élevées des locataires en matière de rendement environnemental et de bien-être doivent être pris en compte, tout comme l'incertitude liée à la demande future d'espaces et aux répercussions du travail hybride et de l'IA. De plus, sur les marchés plus petits, les loyers devront augmenter, ou les valeurs baisser davantage, pour que les rénovations requises soient économiquement viables. Ce contexte entraîne une grande incertitude quant à la valorisation des actifs du secteur.

Par contre, il existe toujours une réelle pénurie d'actifs répondant aux exigences des locataires en matière de durabilité et de bien-être et nous prévoyons une forte croissance des loyers des immeubles de bureaux de premier ordre bien situés au cours des cinq prochaines années. Certains investisseurs cherchent des occasions à valeur ajoutée et opportunistes et ciblent les immeubles de bureaux pouvant faire l'objet d'une remise à neuf durable.

Or, les immeubles de bureaux ne sont pas les seuls immeubles à nécessiter une telle remise à neuf. La durabilité devient également un élément central de la demande pour les immeubles industriels et logistiques. Les locataires de ce marché sont passés d'une phase d'expansion, déclenchée par la restructuration des chaînes d'approvisionnement pendant la pandémie et par la guerre en Ukraine, à une phase de consolidation. Ils recherchent des immeubles qui leur permettent d'être efficaces sur le plan opérationnel. Il s'agit d'immeubles très accessibles disposant d'une capacité électrique importante (pour prendre en charge l'automatisation accrue et l'IA) et de surfaces efficaces et qui sont carboneutres afin de répondre

aux exigences contractuelles des clients. Les données suggèrent que les locataires sont prêts à payer une « prime verte » pour les immeubles qui permettent de réaliser des économies opérationnelles, notamment ceux qui offrent l'accès à une production d'énergie renouvelable sur place. Par ailleurs, ils appliquent un « escompte de désuétude » aux actifs mal spécifiés.

À long terme, la résilience des actifs dépendra de plus en plus de la capacité à rénover les immeubles de manière efficace et rentable afin de répondre aux normes réglementaires et aux attentes des locataires, non seulement en matière d'énergie et d'émissions, mais aussi en matière de résilience climatique, de biodiversité et de résultats sociaux.



Les investisseurs devraient donc revoir leur portefeuille et évaluer les dépenses d'investissement nécessaires pour assurer la transition des actifs vers la carboneutralité. Dans le cas des portefeuilles de base à capital variable, les dépenses doivent être soigneusement planifiées et gérées à l'échelle du portefeuille.

Lorsque des actifs sont jugés trop coûteux à rénover, les investisseurs doivent déterminer le moment optimal pour se retirer, et trouver un équilibre entre les initiatives de gestion des actifs à court terme et le risque d'une augmentation de l'« escompte de désuétude » à long terme. Dans le même temps, nous voyons une occasion claire de mettre en œuvre des stratégies à valeur ajoutée, avec des objectifs climatiques explicites, qui comprennent des actifs remis à neuf qui répondent aux objectifs applicables aux fonds immobiliers classés en vertu des articles 8 ou 9.

<sup>4</sup> Agence européenne pour l'environnement, *Economic losses from weather and climate-related extremes in Europe*, octobre 2025

# La technologie transforme le secteur de l'immobilier

L'énergie, la connectivité et l'adaptabilité sont plus importantes que jamais

Les changements technologiques s'accroissent. Les progrès réalisés dans les domaines de l'IA, de la robotique, des biotechnologies et des technologies quantiques favorisent l'automatisation et les gains de productivité, en plus de créer de nouvelles occasions économiques. Or, les nouvelles technologies pourraient favoriser la décarbonation et améliorer les résultats en matière de santé, mais elles apparaissent également comme des outils géopolitiques, ce qui incite les régulateurs européens à se concentrer de plus en plus sur « l'autonomie stratégique » dans des domaines comme l'IA.

L'impact le plus immédiat sur le secteur de l'immobilier est l'augmentation de la demande pour des centres de données en tant qu'infrastructures nationales essentielles, demande

qui sera probablement aussi soutenue par des politiques. Par contre, certaines contraintes structurelles (planification, terrain, électricité et eau) limitent le développement à très grande échelle et font que les centres de données européens ont peu de chances d'avoir des retombées économiques similaires à celles observées aux États-Unis. Bien que le secteur arrive en tête du classement au chapitre des occasions de placement<sup>5</sup>, les investisseurs y accèdent souvent par le biais d'infrastructures plutôt que par le biais d'instruments immobiliers traditionnels. De plus, certains actifs à très grande échelle ne s'intègrent pas facilement à la structure des fonds à capital variable européens traditionnels, compte tenu de leur taille et de leurs structures de loyers différentes.



Les centres de données périphériques, notamment ceux qui sont des immeubles de bureaux urbains réaménagés, pourraient offrir des occasions attrayantes. La modernisation des centres de données d'entreprises qui ne sont plus nécessaires aux propriétaires/locataires, mais qui sont alimentés en électricité et connectés, pourraient être convertis en installations de colocation et présenter également des occasions attrayantes. Néanmoins, au sein de ce marché, l'expertise de spécialistes est nécessaire pour obtenir les meilleurs rendements possibles, ce qui a une incidence sur le nombre de transactions immobilières. Même s'il présente de solides perspectives de croissance, ce marché pourrait offrir des occasions limitées.

Au-delà des centres de données, la technologie transforme également d'autres marchés. Par exemple, l'IA pourrait

réduire et transformer la demande sur le marché des immeubles de bureaux. De plus, l'automatisation des entrepôts fait en sorte que les besoins en énergie augmentent sur le marché des actifs logistiques. Enfin, à plus long terme, les véhicules autonomes pourraient modifier l'implantation des installations logistiques en réduisant les contraintes liées aux heures de travail des chauffeurs. Même si l'ampleur et le calendrier des changements sont difficiles à prévoir dans un tel contexte, la diversification sectorielle constitue toujours une source de résilience au sein des portefeuilles.

Les logements semblent être moins exposés à certains changements technologiques, ce qui pourrait faire en sorte que certains fonds européens de base décident d'augmenter la pondération du secteur de l'immobilier résidentiel.

<sup>5</sup> PwC, *Emerging Trends in Real Estate – Europe – 2026*.

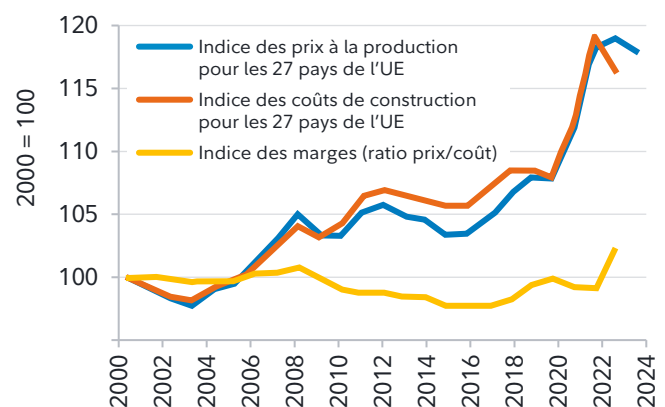
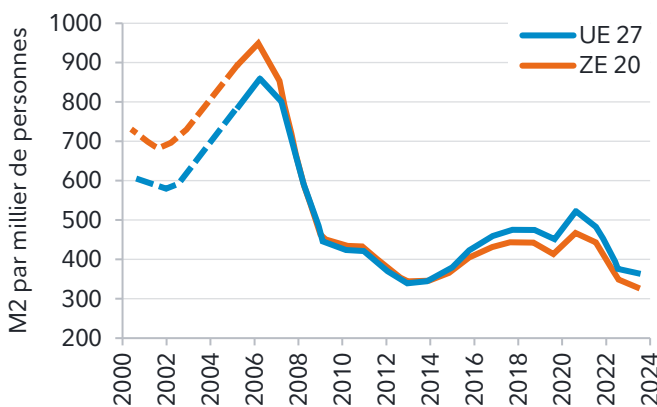
# Démographie et diversification

Les marchés du logement, des résidences pour personnes âgées et des sciences de la vie jouent un rôle de plus en plus diversifié

Le vieillissement de la population européenne offre une occasion d'investir dans d'autres secteurs que celui de l'immobilier commercial traditionnel. Si investir dans des actifs multifamiliaux peut sembler être la manière la plus évidente d'exploiter le thème des changements démographiques, les marchés des logements étudiants, des résidences pour personnes âgées et des actifs des sciences de la vie offrent également des occasions intéressantes à long terme.

Le vieillissement de la population ne signifie pas qu'il y aura automatiquement une baisse de la demande de logements. L'urbanisation continue de stimuler la croissance démographique dans la plupart des grandes villes, tandis que la taille réduite des ménages accroît la demande de logements. L'offre de logements demeure toutefois insuffisante dans une grande partie de l'Europe en raison de contraintes réglementaires, de la hausse des coûts de construction et du prix des terrains, de la pénurie de main-d'œuvre et des inefficacités dans le secteur de la construction.

## Les permis de construire ont atteint un niveau historiquement bas et les coûts de construction ajustés en fonction de l'inflation ont fortement augmenté



Source : *Housing in the European Union: Market Developments, Underlying Drivers & Policies*, Commission européenne, octobre 2025.

En conséquence, la croissance des loyers reste solide, même sur les marchés réglementés. CBRE prévoit une croissance moyenne des loyers résidentiels largement supérieure à l'inflation, soit de 3,1 % par année, au cours des cinq prochaines années<sup>6</sup>. Dans leur volonté de diversifier leur portefeuille, les investisseurs délaissent les immeubles de bureaux et de détail et se tournent de plus en plus vers les actifs multifamiliaux, qui offrent de solides perspectives de croissance des loyers et qui sont moins exposés aux cycles macroéconomiques. La pondération du secteur de l'immobilier résidentiel au sein de l'indice MSCI des fonds immobiliers paneuropéens (PEPFI) est passée de 7,4 % à 18,5 % au cours des cinq dernières années. Bien que ce pourcentage soit encore loin des quelque 30 % pour l'indice NFI PDCE, nous prévoyons que l'indice européen continuera de converger vers les niveaux américains. Cela contribuera également à stimuler la demande d'actifs multifamiliaux.

La demande augmente également dans les segments spécialisés du marché immobilier résidentiel. Les résidences étudiantes profitent de l'augmentation du nombre d'étudiants, la tranche d'âge des 18-24 ans devant croître jusqu'au début des années 2030.

La demande internationale pourrait également augmenter en raison du durcissement des politiques américaines en matière de visas.

Le marché des résidences pour personnes âgées est confronté à une pénurie structurelle et offre des revenus stables, souvent indexés, ainsi que des perspectives favorables compte tenu du rythme du vieillissement de la population européenne. Pour les investisseurs qui cherchent à avoir un impact social, les résidences pour personnes âgées peuvent constituer un choix intéressant. Ce marché offre un large éventail d'options allant des maisons de retraite aux logements indépendants. Il est toutefois important d'établir des partenariats avec les exploitants compte tenu des risques opérationnels et réputationnels considérables.

Les actifs des sciences de la vie offrent une nouvelle façon d'investir dans le thème du vieillissement. Malgré certaines difficultés récentes et les droits de douane américains, le domaine de la recherche est florissant et revêt une importance stratégique en Europe. Les locataires ont tendance à rester longtemps au même endroit, compte tenu de leurs investissements et de l'importance des économies d'agglomération. Les investisseurs immobiliers doivent comprendre le modèle économique des locataires pour pouvoir évaluer le risque lié aux revenus tirés des actifs sur le marché des sciences de la vie.

<sup>6</sup> CBRE, *European Multifamily/Residential Forecasts*, quatrième trimestre de 2025.

# Conséquences sur les portefeuilles : la capacité d'adaptation est la nouvelle mesure de la qualité

## La résilience devient un outil stratégique

Malgré les incertitudes et les enjeux actuels, les analystes estiment que les rendements des actifs du secteur de l'immobilier devraient être supérieurs à ceux d'autres catégories d'actifs à moyen terme. De plus, ce secteur offre de solides avantages en matière de diversification. En Europe continentale, l'immobilier continue d'offrir une protection contre l'inflation en raison de la nature indexée des baux.

Le secteur de l'immobilier européen est bien placé pour générer à la fois des rendements financiers et des impacts environnementaux et sociaux positifs au cours des cinq prochaines années. Nous sommes encore proches du creux du cycle, mais la phase de reprise est clairement amorcée, ce qui donne aux investisseurs l'occasion de profiter d'un potentiel de hausse encore considérable. Comme le cycle actuel est marqué par une variation des rendements limitée, il est essentiel de procéder à une gestion active et à une sélection judicieuse des actifs pour générer des rendements grâce à la croissance de la valeur des loyers et aux dépenses d'investissement qui ajoutent de la valeur. La résilience constitue la clé pour obtenir des rendements à long terme.

Dans un monde en pleine mutation, les gestionnaires de portefeuille et les investisseurs doivent examiner attentivement la capacité des actifs à s'adapter à l'ampleur et au rythme des changements attendus au cours du prochain cycle. Les actifs doivent être évalués soigneusement afin de déterminer s'ils sont adaptés à un monde carboneutre, et ce, en tenant compte des thèmes majeurs que nous avons identifiés. Les stratégies de portefeuille doivent également tenir compte de ces thèmes, car les portefeuilles doivent être repositionnés à l'aube d'un nouveau cycle. Selon nous, contrairement au cycle précédent, qui a été marqué par le délaissement précoce du marché du commerce de détail en faveur des actifs logistiques, le cycle actuel ne sera pas défini par un thème dominant unique. Au contraire, la réussite des placements dépendra de l'identification et de la gestion simultanées de multiples facteurs. La résilience sera un critère clé qui guidera les décisions liées à la diversification, aux facteurs ESG et aux stratégies de gestion active contribuant à pérenniser les immeubles.

D'ici la fin du cycle actuel, nous prévoyons que les portefeuilles de base auront augmenté la pondération des secteurs de l'immobilier résidentiel et alternatif, dans un contexte de demande continue pour des stratégies de niche qui profitent des tendances à long terme que nous avons identifiées.

## Renseignements importants

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

Le présent document est réservé aux investisseurs institutionnels et aux spécialistes en placements et ne doit pas être diffusé au grand public ni être consulté par les investisseurs privés.

Ce document est fourni à titre indicatif seulement et il s'adresse exclusivement à la personne ou à l'entité à qui il est transmis. Il est interdit de le reproduire ou de le transmettre à quiconque sans l'autorisation préalable de Fidelity.

Le contenu de ce document ne constitue pas une distribution, ni une offre ou une sollicitation de recourir aux services de gestion de placement de Fidelity; il ne constitue pas non plus une sollicitation ou une offre d'achat ou de vente de titres dans tout territoire ou pays où une telle distribution ou une telle offre ne sont pas autorisées ou contreviendraient à la législation locale. Fidelity ne prétend pas que ce contenu soit pertinent dans toutes les régions ni que les opérations ou les services qui y sont mentionnés soient disponibles ou appropriés pour la vente ou l'utilisation dans tout pays ou toute juridiction, ou par tout investisseur ou toute contrepartie.

Cette communication 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'elle contient. Toute personne ou entité qui consulte cette information le fait de sa propre initiative, s'engage à respecter les lois et les réglementations locales applicables et devrait s'adresser à des conseillers professionnels. Ce document peut contenir de l'information provenant de sociétés qui ne sont pas affiliées à Fidelity (« contenu de tierces parties »). Fidelity n'a pas participé à la préparation, au choix ou à la rédaction de ce contenu de tierces parties et elle n'approuve ni ne recommande cette information, que ce soit de façon explicite ou implicite. Fidelity International n'est pas responsable des erreurs ou omissions relatives à des renseignements précis fournis par des tierces parties.

Fidelity International se rapporte au groupe de sociétés qui constituent l'organisation mondiale de gestion des placements et fournit des produits et des services dans des territoires à l'extérieur de l'Amérique du Nord. Fidelity, Fidelity International, le logo Fidelity International et le symbole F sont des marques de commerce de FIL Limited. 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.

Europe : Le présent document est publié par FIL Pensions Management (autorisée et réglementée par la Financial Conduct Authority au Royaume-Uni), FIL (Luxembourg) S.A. (autorisée et supervisée par la CSSF, Commission de surveillance du secteur financier), FIL Gestion (autorisée et supervisée par l'Autorité des marchés financiers, N° GP03-004, 21, avenue Kléber, 75016 Paris) et FIL Investment Switzerland AG.

ÉAU : La succursale du Dubai International Financial Centre (DIFC) de FIL Distributors International Limited est réglementée par la Dubai Financial Services Authority (DFSA) pour l'offre de services d'organisation d'opérations d'investissement seulement. Les communications et les services s'adressent uniquement aux clients professionnels et aux contreparties des marchés. Les personnes autres que les clients professionnels et les contreparties des marchés, comme les clients du secteur de détail, ne sont PAS les destinataires de nos communications ou de nos services. La succursale est établie conformément à la DIFC Companies Law à titre de succursale de FIL Distributors International Limited, dont le numéro d'enregistrement est CL2923 et qui est enregistrée aux Bermudes. FIL Distributors International Limited est enregistrée auprès de la Bermuda Monetary Authority pour exercer des activités d'investissement.

Hong Kong : Le présent document est publié par FIL Investment Management (Hong Kong) Limited et n'a pas été examiné par la Securities and Future Commission.

Singapour : FIL Investment Management (Singapore) Limited (numéro d'immatriculation d'entreprise 199006300E) est le représentant juridique de Fidelity International. La Monetary Authority of Singapore n'a pas examiné le présent document/la présente annonce.

Taïwan : Exploitée de façon indépendante par Fidelity Securities Investment Trust Co. (Taiwan) Limited 11F, No 68, Zhongxiao East Road, Section 5, Taipei 110, Taiwan, R.O.C. Numéro du service à la clientèle : 0800-00-9911.

Corée : Le présent document est publié par FIL Asset Management (Korea) Limited. Le présent document n'a pas été examiné par le Financial Supervisory Service; il est destiné aux investisseurs institutionnels et professionnels uniquement, à titre de renseignements généraux.

Chine : Fidelity China fait référence à FIL Fund Management (China) Company Limited. Les placements comportent des risques. Un mécanisme de séparation des activités est établi entre Fidelity China et les actionnaires. Les actionnaires ne participent pas directement aux investissements et aux opérations concernant les biens du fonds. Le rendement passé n'est pas un indicateur fiable des résultats futurs ni la garantie du rendement du portefeuille géré par Fidelity China.

Japon : Le présent document est préparé par FIL Investments (Japan) Limited (ci-après appelée « FIJ ») en fonction de données fiables; toutefois, FIJ n'est pas tenue responsable de son exactitude ou de son exhaustivité. Les renseignements contenus dans le présent document sont utiles à la date et à l'heure où le document a été préparé et peuvent changer sans préavis, selon la conjoncture du marché et d'autres conditions. Tous les droits relatifs à ce document, à l'exception des cotes, sont détenus par FIJ et ne devraient en aucun cas être utilisés ou copiés partiellement ou entièrement à quelque fin que ce soit sans autorisation. Ce document vise à fournir des renseignements à titre de référence seulement, mais ne vise pas à recommander ou à solliciter des fonds ou des titres.

À titre indicatif seulement. Ni FIL Limited ni aucun membre du groupe Fidelity n'est autorisé à exercer des activités de gestion de fonds à Brunei, en Indonésie, en Malaisie, en Thaïlande et aux Philippines.

**RE2026008**



PLACEMENTS INSTITUTIONNELS  
FIDELITY CANADA<sup>MC</sup>

**Ce document est publié par Fidelity Investments Canada s.r.i. (« FIC »). Sauf indication contraire, toutes les opinions exprimées sont celles de Fidelity International qui agit à titre de sous-conseiller pour certains mandats et produits de placements institutionnels de FIC.**

**Réservé à l'usage institutionnel.**

Ce document s'adresse exclusivement aux professionnels en placements et ne saurait servir de référence aux investisseurs privés.

L'information que contient ce document est fournie à titre indicatif seulement et elle s'adresse exclusivement à la personne ou à l'entité à qui elle est transmise. Il est interdit de reproduire ou de transmettre ce document à quiconque sans l'autorisation préalable de Fidelity.

Le contenu de ce document ne constitue pas une distribution ni une offre ou une sollicitation de recourir aux services de gestion de placement de Fidelity; il ne constitue pas non plus une sollicitation ou une offre d'achat ou de vente de titres dans tout territoire ou pays où une telle distribution ou une telle offre ne sont pas autorisées ou contreviendraient aux lois et règlements régionaux. Fidelity ne prétend pas que ce contenu soit pertinent dans toutes les régions ni que les opérations ou les services qui y sont mentionnés soient disponibles ou appropriés pour la vente ou l'utilisation dans tout pays ou toute juridiction, ou par tout investisseur ou toute contrepartie.

Toute référence dans le présent document à des titres en particulier ne doit pas être interprétée comme une recommandation d'achat ou de vente de ces titres; elle est incluse à titre d'information seulement. Les investisseurs doivent également noter que les opinions exprimées ne sont peut-être plus d'actualité et que Fidelity peut avoir déjà pris des mesures en fonction de celles-ci. Les recherches et les analyses contenues dans le présent document ont été obtenues par Fidelity pour ses propres besoins à titre de gestionnaire de placements et peuvent déjà avoir été utilisées à ces fins. Ce document a été créé par Fidelity International.

Le présent article a été fourni par Fidelity Investments Canada s.r.i. (Fidelity) à titre informatif seulement. Il comprend des exemples d'activités d'investissement durable menées par Fidelity et FIL Limited (Fidelity International) seulement et l'information est à jour en janvier 2026. L'article peut faire référence à des facteurs ESG dont Fidelity et Fidelity International peuvent tenir compte dans le cadre de leur processus de recherche ou de placement. Il ne reflète pas nécessairement l'approche d'une autre société ou de sous-conseillers de Fidelity Investments comme Fidelity Management & Research Company LLC, FIAM LLC, Geode Capital Management, LLC et State Street Global Advisor Ltd, quant à la recherche sur les enjeux ESG, l'intendance et l'investissement durable, de manière spécifique ou générale.

Le rendement antérieur n'est pas une indication fiable des résultats futurs.

Ce document peut contenir de l'information provenant de sociétés qui ne sont pas affiliées à Fidelity (« contenu de tierces parties »). Fidelity n'a pas participé à la préparation, au choix ou à la rédaction de ce contenu de tierces parties et elle n'approuve ni ne recommande cette information, que ce soit de façon explicite ou implicite.

© 2026 Fidelity Investments Canada s.r.i. Tous droits réservés.

FCI-3765163 01/26 3777415-v2026130