cmls gestion d'actifs

Fonds Hypothécaire CMLS

Rapport du T4 2020

Table des matières

01 Aperçu des activités

02 Analyse et perspectives

03 Faits saillants de nature financière

04 Répartition du portefeuille

06 États financiers

cmls gestion d'actifs

Fonds Hypothécaire CMLS
Rapport du T4 2020

Aperçu des activités

Le Fonds Hypothécaire CMLS (le « Fonds ») est un fonds de placement hypothécaire qui a été établi en 2008. Il prête de l'argent à des emprunteurs contre garantie hypothécaire de premier ou de deuxième rang sur des immeubles commerciaux ou des résidences unifamiliales situés au Canada. Le Fonds a été établi aux termes d'une déclaration de fiducie en tant que fiducie d'investissement à participation unitaire non constituée en personne morale le 2 mai 2008, en vertu des lois de la province de la Colombie-Britannique.

Le Fonds est considéré comme une fiducie d'investissement à participation unitaire en vertu de la Loi de l'impôt sur le revenu (Canada) (« Loi de l'impôt »). À ce titre, les parts constituent donc des placements admissibles en vertu de la Loi de l'impôt pour les régimes enregistrés d'épargne-retraite (REER), les comptes d'épargne libre d'impôt (CELI), les régimes de participation différée aux bénéfices (RPDB) ou les fonds enregistrés de revenu de retraite (FERR).

Le Fonds vise à préserver le capital des investisseurs et à leur offrir une distribution mensuelle intéressante. Il y parvient en investissant dans un portefeuille diversifié de placements hypothécaires à rendement élevé, garantis par des prêts hypothécaires de premier ou de deuxième rang sur des immeubles commerciaux ou résidences unifamiliales situés principalement dans les grands centres urbains du Canada.

Analyse et perspectives

Nous sommes très satisfaits du rendement de notre portefeuille hypothécaire réalisé au cours d'une année sans précédent. Avant la pandémie, nous avions pris des mesures pour migrer notre portefeuille vers des catégories d'actifs moins volatiles, comme les actifs résidentiels multilogements et unifamiliaux. De ce fait, la résilience du portefeuille s'est manifestée au plus fort de la pandémie, puisque nous n'avons enregistré aucune perte sur prêt et que les arriérés/reports ont été minimes. Le portefeuille a clos 2020 avec un seul prêt en souffrance sur un total de 54 prêts, ce qui témoigne de notre processus de souscription et de gestion des risques.
Au 31 décembre 2020, le Fonds disposait d'un actif total sous gestion (ASG) de 47,2 M$, comparativement à 35,7 M$ au 31 décembre 2019. L'augmentation de l'ASG d'une année sur l'autre est principalement attribuable aux entrées nettes de capitaux de 11,5 M$, incluant des distributions réinvesties. Au 31 décembre 2020, le coupon moyen pondéré du portefeuille (hors trésorerie) était de 6,65 % et le terme à courir moyen pondéré était de 1,09 année, comparativement à un coupon moyen pondéré de 6,86 % et un terme à courir moyen pondéré de 1,46 année à l'année précédente.

Figure 1
Répartition régionale

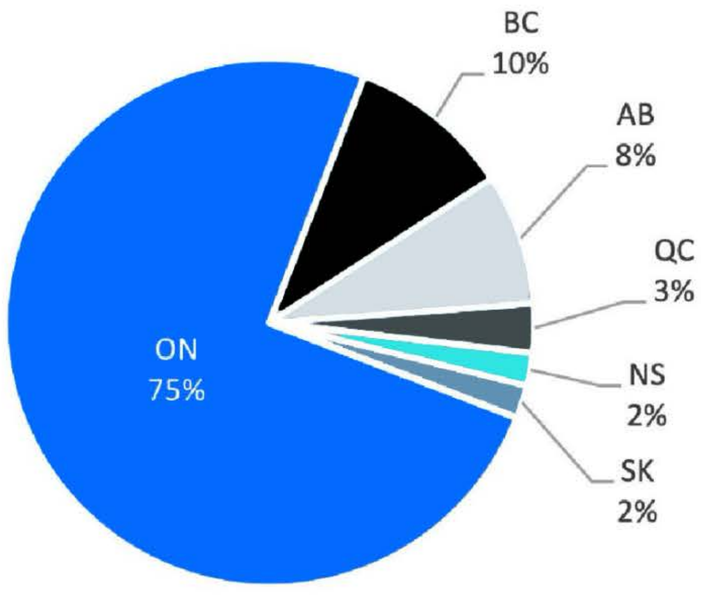
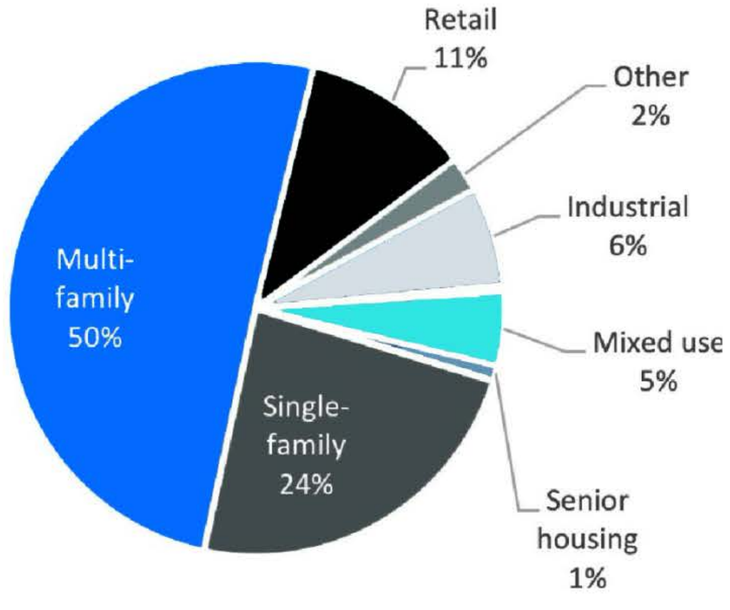


Figure 2
Composition de l'actif



Nota – Au 31 décembre 2020.

ENGLISH	TRADUCTION
ON 75%	ON 75 %
BC 10%	CB 10 %
AB 8%	AB 8 %
QC 3%	QC 3 %
NS 2%	NÉ 2 %
SK 2%	SK 2 %
Multi-family 50%	Immeuble multilogements 50 %
Single-family 24%	Résidence unifamiliale 24 %
Retail 11%	Commerce de détail 11 %
Other 2%	Autre 2 %
Industrial 6%	Bâtiment industriel 6 %
Mixed use 5%	Immeuble à usage mixte 5 %
Senior housing 1%	Habitation pour personnes âgées 1 %

Analyse et perspectives (suite)

La composante des résidences unifamiliales du portefeuille représentait 24 % de l'ASG à la clôture de l'année. Le ratio prêt-valeur (RPV) moyen pondéré était d'environ 56 % et la cote de crédit moyenne était de 713. La composante a maintenu son excellent rendement, avec un seul prêt en souffrance à la clôture de l'année. Ce prêt hypothécaire au faible ratio prêt-valeur de 45 % a été entièrement remboursé après la clôture de l'année. À la date de publication des présentes, il n'y avait aucun prêt en souffrance ou faisait l'objet d'un report.

L'emploi a certes plombé l'économie en pandémie. Or, le prix des résidences unifamiliales a continué de monter vers des sommets inégalés dans les deux grands marchés canadiens priorisés par le Fonds, soit ceux de Toronto et de Vancouver. Nous sommes d'avis qu'il existe une conjoncture favorable au prix des résidences unifamiliales au-delà de 2021, en voici donc les éléments :

- des taux hypothécaires à des creux historiques, en baisse de plus de 1,0 % en 2020 (demande favorisée);
- l'intervention du fédéral en pandémie – notamment par des prestations de remplacement de revenu, un report des paiements, l'exonération du coefficient de réserves des banques et des compagnies d'assurance, et des suppléments de loyer – laisse entendre que le fédéral juge que cette catégorie d'actifs doit être protégée (demande favorisée);
- le mandat du gouvernement fédéral d'accueillir plus de 1,2 M de nouveaux immigrants au cours des trois prochaines années, la plupart d'entre eux étant destinés à Toronto et à Vancouver (demande favorisée, surtout dans ces marchés);
- les erreurs des administrations et les luttes politiques (p. ex. le « pas dans ma cour ») qui entravent les mises en chantier (offre défavorisée).

Bien que ces éléments soient tous favorables à une plus forte appréciation du prix de l'immobilier, notre opinion est quelque peu atténuée par la possibilité que des mesures macroprudentielles viennent la freiner, comme lors de la dernière vague d'assouplissement monétaire post-récession de 2008-2009.

Nous suivons aussi de près les écarts d'appréciation des prix entre les condos et les unifamiliales isolées observés depuis le début de la pandémie (figure 3). Nous demeurons optimistes à l'égard de l'évaluation des unifamiliales isolées. Cependant, il est possible que cet écart revienne à la normale au redémarrage de l'économie.

ENGLISH	TRADUCTION
Exhibit 3 — Single-family detached vs. apartment price appreciation	Figure 3 – Appréciation du prix des unifamiliales isolées et des condos
Mar-20	Mars 2020
Apr-20	Avr. 2020
May-20	Mai 2020
Jun-20	Juin 2020
Jul-20	Juill. 2020
Aug-20	Août 2020
Sep-20	Sept. 2020
Oct-20	Oct. 2020
Nov-20	Nov. 2020
Dec-20	Déc. 2020
Jan-21	Janv. 2021
Feb-21	Févr. 2021
Single-family detached (GVA)	Unifamiliales isolées (Grand Vancouver)
Single-family detached (GTA)	Unifamiliales isolées (Grand Toronto)
Apartment (GVA)	Condos (Grand Vancouver)
Apartment (GTA)	Condos (Grand Toronto)
Source: CREA, CMLS Asset Management	Sources : ACI, Gestion d'actifs CMLS

La composante commerciale du portefeuille était largement concentrée dans l'immobilier multilogements à la clôture de l'année (la moitié du portefeuille), suivi du commerce de détail – la deuxième catégorie d'actifs en importance – quoique nettement plus petite à 11 %. Le reste du portefeuille était composé d'autres catégories de sous-actifs commerciaux tels que les bâtiments industriels, les immeubles de bureaux et les immeubles à usage mixte (figure 2). À la clôture de l'année et à la date d'impression, aucun prêt hypothécaire commercial n'était en souffrance ni faisait l'objet d'un report.

Notre stratégie hypothécaire commerciale restera orientée sur l'octroi de prêts sur immeubles multilogements à valeur ajoutée qui tendent à présenter un bon équilibre entre le risque et le rendement. Nous apprécions les immeubles multilogements, puisque cette catégorie d'actifs 1) attire des capitaux d'emprunt les plus abordables au Canada, avec accès à un régime public d'assurance et de véhicules de titrisation et, accessoirement, 2) c'est l'une des catégories d'actifs les plus vastes et liquides au Canada, représentant près du tiers du volume total des placements; 3) sa nature contracyclique présente une faible corrélation avec nos résidences unifamiliales, réduisant ainsi le risque global du portefeuille; et enfin 4) son taux de rotation des baux plus élevé fait d'elle un bon rempart à l'inflation contrairement à d'autres catégories d'actifs.

Fonds Hypothécaire CMLS
Rapport du T4 2020

Faits saillants de nature financière

Placements hypothécaires

	Exercice clos le 31 déc. 2020	Exercice clos le 31 déc. 2019
Créances hypothécaires brutes	42 403 538 $	32 333 087 $
Nombre total de placements hypothécaires	54	50
Solde moyen des créances hypothécaires	785 251 $	646 662 $
Taux d'intérêt moyen pondéré	6,65 %	6,86 %
RPV moyen pondéré	62,55 %	63,89 %
Terme à courir moyen pondéré (en années)	1,09	1,46
Ratio de levier financier	0,00 %	0,00 %
Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	47 218 925 $	35 769 799 $
Valeur liquidative (VL) par part	9,99 $	10,01 $

Valeur liquidative (VL)

VL – 31 déc. 2019	35 769 799 $
Souscriptions	11 969 980
Rachats	(2 189 552)
Distributions réinvesties	1 725 101
Perte latente	(56 403)
VL – 31 déc. 2020	**47 218 925 $**

Fonds Hypothécaire CMLS
Rapport du T4 2020

Répartition du portefeuille

Au 31 décembre 2020, le portefeuille du Fonds était constitué de 54 placements hypothécaires totalisant 42,4 M$, répartis entre les catégories suivantes (hors trésorerie).

Région

	Nombre de prêts hypothécaires	Encours hypothécaire	% du portefeuille
ON	37	31 373 541 $	31 373 541 $
CB	8	4 301 059	4 301 059
AB	4	3 505 704	3 505 704
QC	2	1 173 725	1 173 725
NÉ	1	886 388	886 388
SK	1	989 784	989 784
MB	1	173 337	173 337
	54	**42 403 538 $**	**42 403 538 $**

Type d’actif

	Nombre de prêts hypothécaires	Encours hypothécaire	% du portefeuille
Immeuble multilogements	28	21 391 675 $	50 %
Résidence unifamiliale	14	10 015 678	24 %
Commerce de détail	5	4 664 576	11 %
Bâtiment industriel	2	2 732 694	6 %
Usage commercial particulier	1	2 030 000	5 %
Immeuble à usage mixte	2	972 520	2 %
Habitation pour personnes âgées	1	423 058	1 %
Immeuble de bureaux	1	173 337	0 %
	54	**42 403 538 $**	**100 %**

Répartition du portefeuille (suite)

Échéance

	Nombre de prêts hypothécaires	Encours hypothécaire	% du portefeuille
Moins de 1 an	40	23 094 508 $	54 %
Entre 1 et 3 ans	12	17 326 043	41 %
Plus de 3 ans	2	1 982 987	5 %
	54	**42 403 538 $**	**100 %**

Taux d’intérêt

	Nombre de prêts hypothécaires	Encours hypothécaire	% du portefeuille
Moins de 6,00 %	18	15 441 415 $	37 %
Entre 6,00 % et 6,49 %	12	11 179 821	26 %
Entre 6,50 % et 6,99 %	9	4 627 831	11 %
Entre 7,00 % et 7,49 %	3	980 591	2 %
Entre 7,50 % et 7,99 %	4	2 790 433	7 %
Supérieur à 7,99 %	8	7 383 447	17 %
	54	**42 403 538 $**	**100 %**

Ratio prêt-valeur constaté par expertise

	Nombre de prêts hypothécaires	Encours hypothécaire	% du portefeuille
60 % ou moins	20	13 020 589 $	30 %
Entre 60 % et 70 %	22	18 930 078	45 %
Entre 70 % et 80 %	8	7 198 746	17 %
Plus de 80 %	4	3 254 125	8 %
	54	**42 403 538 $**	**100 %**

Fonds Hypothécaire CMLS
Rapport du T4 2020

État du résultat net

Exercice clos le 31 décembre 2020
(non audité)

	31 déc. 2020	31 déc. 2019
Revenu de placement		
Intérêts	2 525 510 $	1 871 563 $
Autres frais	233 809	227 730
	2 759 319	**2 099 293**
Charges		
Frais de gestion (après déduction des remises)	283 251	166 425
Frais d'administration	101 973	63 394
Frais de service de gestion de prêts hypothécaires	61 793	45 254
Charges d'intérêts	–	2 346
Autres charges	13 820	2 724
	460 837	**280 143**
Revenu de placement net	**2 298 482 $**	**1 819 150 $**
(Perte) gain latent	(56 403)	23 659
Revenu de placement net	**2 242 079 $**	**1 842 809 $**

Fonds Hypothécaire CMLS
Rapport du T4 2020

État de l'actif net

Exercice clos le 31 décembre 2020
(non audité)

	31 déc. 2020	31 déc. 2019
Actif		
Placements hypothécaires nets	42 403 538 $	32 333 088 $
Trésorerie	5 452 865	3 642 730
Revenu de placement net à recevoir	263 461	164 217
	48 119 864	36 140 034
Passif		
Dettes et charges à payer	628 250	205 979
Distribution à verser	272 689	164 257
	900 939	370 235
	47 218 925	35 769 799 $
Parts en circulation	4 724 541	3 573 715
Actif net par part	9,99 $	10,01 $

État de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables

Exercice clos le 31 décembre 2020
(non audité)

Solde à l'ouverture de la période	**35 769 799 $**
Revenu net	**2 242 079**
Émission de parts	**11 969 980**
Parts réinvesties	**1 725 101**
	15 937 160
Rachats de parts	**(2 189 552)**
Distributions aux porteurs de parts	**(2 298 482)**
	(4 488 034)
Solde à la clôture de la période	**47 218 925 $**