



cmls gestion d'actifs

Fonds Hypothécaire CMLS
Rapport du T4 2024

Table des matières

- 01 Aperçu des activités
- 02 Analyse et perspectives
- 03 Faits saillants de nature financière
- 04 Répartition du portefeuille
- 06 Suivi des émissions
- 07 États financiers

Fonds Hypothécaire CMLS

Rapport du T4 2024

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

Au 31 décembre 2024, le Fonds disposait de prêts hypothécaires sous gestion (PHG) totalisant 174,3 M\$, comparativement à 175,5 M\$ au 30 septembre 2024, soit une baisse de 1,2 M\$ par rapport au trimestre précédent. Au 31 décembre 2024, le coupon moyen pondéré du portefeuille hors trésorerie était de 8,70 % et le terme à courir moyen pondéré était de 0,78 année, comparativement à un coupon moyen pondéré de 9,14 % et un terme à courir moyen pondéré de 0,70 année pour le trimestre clos le 30 septembre 2024.

Figure 1
Répartition régionale

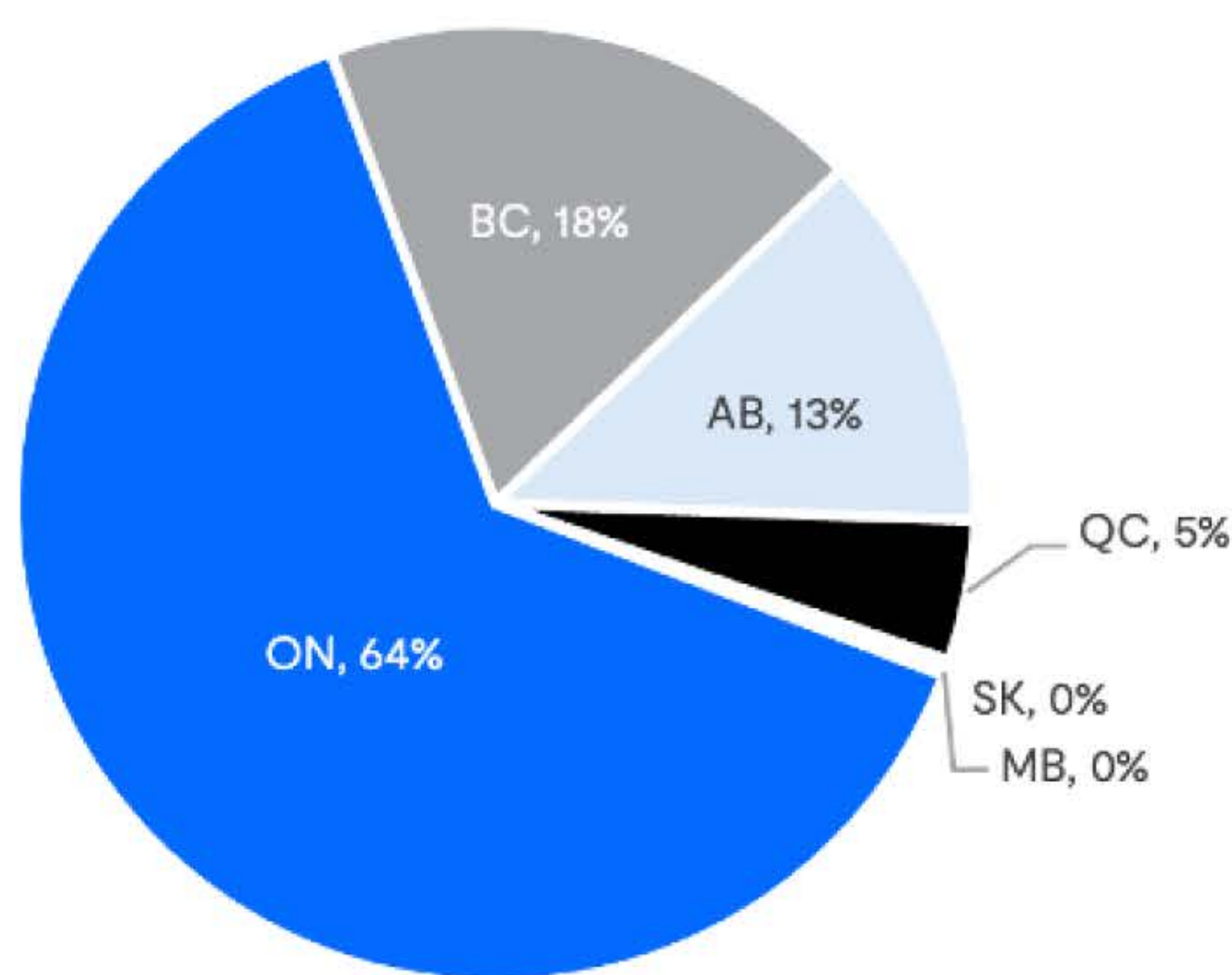
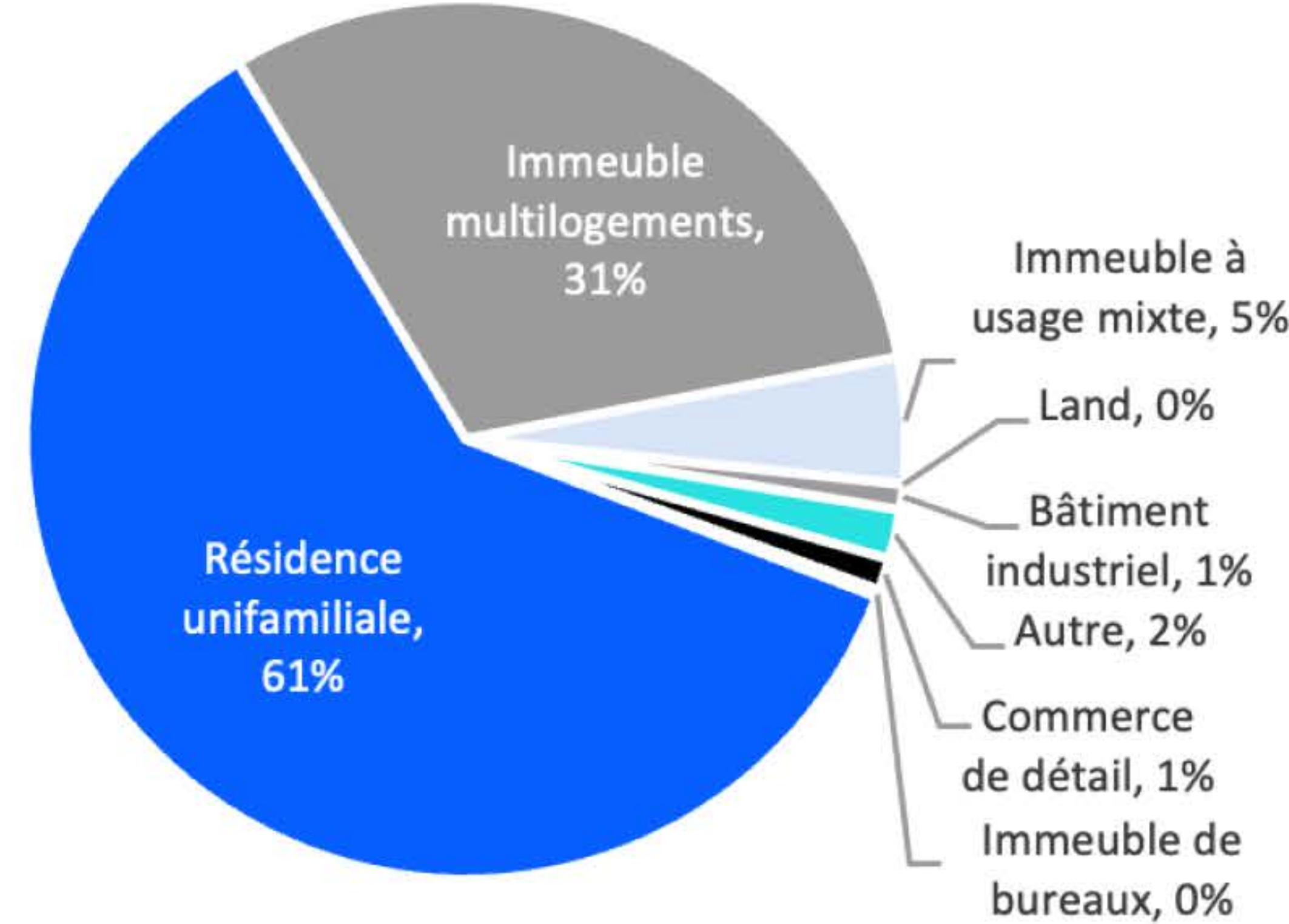


Figure 2
Composition de l'actif



Nota – Au 31 décembre 2024.

Fonds Hypothécaire CMLS

Rapport du T4 2024

Analyse et perspectives (suite)

À l'aube de 2025, nous sommes conscients de plusieurs incertitudes, telles que l'incidence des droits de douane, l'évolution des taux directeurs sur pressions inflationnistes et climat économique, ainsi que la résistance des consommateurs à ces pressions.

Si l'on considère les 12 derniers mois, 2024 a été une année record pour le Fonds avec un rendement annuel de 8,24 %. Le premier semestre de l'exercice a enregistré un rendement (annualisé) nettement supérieur (8,78 %) à celui (annualisé) du second semestre (7,79 %). Bien qu'une partie de ce delta puisse être attribuée au contexte de baisse des taux, cela n'explique pas tout. Par exemple, le coupon moyen pondéré du Fonds n'a reculé que de 32 points de base entre la fin de 2023 et la fin de 2024, alors que le taux directeur de la Banque du Canada a diminué de 175 points de base au cours de la même période. En raison d'une activité de vente immobilière en demi-teinte et d'apports de capitaux importants au Fonds (hausse de 57 % de l'actif sous gestion en 2024), nous avons conservé des liquidités au cours du second semestre, ce qui a pesé sur les rendements. Plus précisément, nous avons terminé l'année avec 15 % de liquidités.

Bien que nous soyons heureux que le Fonds ait réalisé son rendement annuel le plus élevé à ce jour en 2024, nous restons déterminés à maximiser les rendements rajustés au risque par l'optimisation de notre structure financière et la réduction au minimum de l'incidence négative des liquidités. Nous avons aussi le plaisir d'annoncer que nous avons déployé des efforts pour le début de 2025. Nous avons réduit la pondération des liquidités à 7 % à la fin de février et cette réduction pourrait se poursuivre. Il faut s'attendre à une légère modification de la répartition du portefeuille du Fonds, avec un pourcentage plus élevé de prêts sur immeuble multilogements, un segment très performant du Fonds. Nous poursuivrons l'élimination de l'incidence négative des liquidités et nous espérons y parvenir à court terme.

La baisse du taux directeur de la Banque du Canada en 2024 a contribué à une hausse des ventes résidentielles, avec une hausse de 10 %¹ des ventes en décembre par rapport à mai (le mois précédant la première baisse de taux). Toutefois, cela ne s'est pas traduit par une hausse des prix. Le prix des résidences unifamiliales a en fait reculé après la baisse de taux, avec une diminution de 4 %² entre mai et décembre. Il est important de mentionner que les acheteurs et les vendeurs attendaient une baisse des taux d'intérêt avant d'entrer sur le marché, ce qui a favorisé une hausse de l'offre et de la demande.

L'imposition d'importants droits de douane a amené les investisseurs à s'interroger sur leur incidence sur l'économie et les taux directeurs. D'une part, les taux pourraient être revus à la baisse pour stimuler l'économie. D'autre part, on pourrait hésiter à baisser davantage les taux, compte tenu de la nature inflationniste des droits de douane. Il est difficile de savoir exactement ce qui va se passer et quelle sera la trajectoire des prix de l'immobilier, mais le Fonds est bien positionné pour affronter la volatilité du marché. Le Fonds s'est bien comporté jusqu'en 2022, lorsque les prix de l'immobilier canadien ont chuté de 18 %³ et n'a subi aucune perte de capital depuis son entrée en activité. Le ratio prêt-valeur (RPV) moyen pondéré du Fonds est de 60,1 %, aucun prêt ne dépassant un RPV de 80 %, ce qui constitue une solide protection contre les variations potentielles de la valeur des biens immobiliers.

La hausse des taux d'intérêt a exercé une pression sur les consommateurs au cours des deux dernières années. Néanmoins, nous avons été encouragés par le rendement de notre portefeuille de prêts et par la résilience des emprunteurs en général. Bien que le taux de défaillance sur prêts hypothécaires au Canada soit plus élevé en 2024 que le creux de 2022, il reste tout de même inférieur aux niveaux pré-pandémiques⁴, et nous sommes satisfaits que le taux de défaillance du Fonds a terminé 2024 à 2,5 %. Tout au long de ce contexte de taux d'intérêt élevés, nous avons renforcé la qualité de crédit de nos emprunteurs. En effet, la cote de crédit moyenne des emprunteurs pour résidences unifamiliales du Fonds est passée de 714 en 2022 à 734 en 2023, pour atteindre 746 à la fin de 2024. Dans les composantes commerciale et multilogements, le Fonds n'a eu aucun cas de défaillance depuis 2020.

Nous poursuivons notre démarche rigoureuse, en veillant à ce que le Fonds priorise la stabilité et la régularité du rendement dans des conditions de marché dynamiques. Nous sommes heureux d'avoir réussi à établir la structure financière souhaitée, car nous espérons tirer profit de l'effet relatif sur les rendements d'une augmentation du déploiement de capitaux. Comme toujours, nous remercions nos investisseurs pour la confiance qu'ils nous ont témoignée et nous nous réjouissons à l'idée d'une nouvelle année 2025 tout en vigueur.

¹<https://www.crea.ca/fr/centre-des-medias/communiqués/fourth-quarter-housing-data-hints-at-home-sales-rebound-for-2025/>

² <https://stats.crea.ca/fr-CA/>

³ <https://stats.crea.ca/fr-CA/>

⁴ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/donnees-sur-le-logement/tableaux-de-donnees/donnees-sur-la-dette-hypothecaire-et-la-dette-a-la-consommation/taux-de-prets-hypothecaires-en-souffrance-canada-provinces-et-rmr>

Fonds Hypothécaire CMLS

Rapport du T4 2024

Faits saillants de nature financière

Placements hypothécaires

	Trimestre clos le 31 déc. 2024	Trimestre clos le 30 sept. 2024
Placements hypothécaires	174 291 742 \$	175 489 723 \$
Nombre total de placements hypothécaires	246	244
Placement hypothécaire moyen	708 503 \$	719 220 \$
Taux d'intérêt moyen pondéré	8,70 %	9,14 %
RPV moyen pondéré	60,07 %	62,11 %
Terme à courir moyen pondéré (en années)	0,78	0,70
Levier financier	0 %	0 %
Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	205 740 218 \$	188 141 958 \$
Valeur liquidative (VL) par part	10,00 \$	10,01 \$

Valeur liquidative (VL)

VL – 30 sept. 2024	188 141 958 \$
Souscriptions	18 541 242
Rachats	(2 910 040)
Distributions réinvesties	2 056 630
Gain (perte) latent	(89 573)
VL – 31 déc. 2024	205 740 218 \$

Fonds Hypothécaire CMLS

Rapport du T4 2024

Répartition du portefeuille

Au 30 septembre 2024, le portefeuille du Fonds était constitué de 244 placements hypothécaires totalisant 175 M\$, répartis entre les catégories suivantes (hors trésorerie).

Région

	Nombre de prêts hypothécaires	Encours hypothécaire	% du portefeuille
ON	159	1110 857 145 \$	64 %
CB	41	31 974 340	18 %
AB	38	22 264 437	13 %
QC	4	8 294 987	5 %
SK	2	565 746	0 %
MB	2	335 087	0 %
	246	174 291 742 \$	100 %

Type d'actif

	Nombre de prêts hypothécaires	Encours hypothécaire	% du portefeuille
Résidence unifamiliale	221	105 466 454 \$	60 %
Immeuble multilogements	18	53 453 157	31 %
Immeubles à usage mixte	2	8 050 377	5 %
Autre	1	3 180 000	2 %
Commerce de détail	2	2 052 510	1 %
Bâtiment industriel	1	1 637 964	1 %
Immeuble de bureaux	1	451 280	0 %
	246	174 291 742 \$	100 %

Fonds Hypothécaire CMLS

Rapport du T4 2024

Répartition du portefeuille (suite)

Échéance

	Nombre de prêts hypothécaires	Encours hypothécaire	% du portefeuille
Moins de 1 an	216	135 084 045 \$	78 %
Entre 1 et 3 ans	28	38 541 697	22 %
Plus de 3 ans	2	666 000	0 %
	246	174 291 742 \$	100 %

Taux d'intérêt

	Nombre de prêts hypothécaires	Encours hypothécaire	% du portefeuille
Moins de 6,00 %	13	5 004 057 \$	3 %
Entre 6,00 % et 6,49 %	18	11 029 661	6 %
Entre 6,50 % et 6,99 %	11	4 857 261	3 %
Entre 7,00 % et 7,49 %	6	7 332 215	4 %
Entre 7,50 % et 7,99 %	9	9 134 206	5 %
Supérieur à 7,99 %	189	136 934 343	80 %
	246	174 291 742 \$	100 %

Ratio prêt-valeur évaluée

	Nombre de prêts hypothécaires	Encours hypothécaire	% du portefeuille
60 % ou moins	108	71 605 121 \$	40 %
Entre 60 % et 70 %	91	65 282 306	37 %
Entre 70 % et 80 %	47	37 404 314	21 %
Plus de 80 %	0	0	0 %
	246	174 291 742 \$	100 %

Fonds Hypothécaire CMLS

Rapport du T4 2024

Suivi des émissions

Émissions

	T3 2024	T4 2024
Total des émissions (en kilotonnes de CO ₂)	1,650	1,623
Total des émissions financées (en kilotonnes de CO ₂) par 100 M\$	0,939	0,927

Exactitude des données

	T3 2024	T4 2024
Consommation d'énergie : directement déclarée; source d'énergie directement déclarée	0 %	0 %
Consommation d'énergie : moyenne du marché; source d'énergie : directement déclarée	82 %	82 %
Consommation d'énergie : moyenne du marché; source d'énergie : moyenne du marché	18 %	18 %

Interprétation des tableaux – Nous avons réparti les données en trois niveaux d'exactitude croissante des données. Le premier (plus bas) niveau découle d'un calcul reposant sur la consommation moyenne d'énergie par unité (p. ex. superficie en pieds carrés) et l'intensité des émissions de CO₂ pour un type de bien immobilier donné (p. ex. résidence unifamiliale); pour le deuxième niveau, nous pouvons confirmer, dans la plupart des cas, les sources d'énergie (p. ex. gaz naturel) de l'immeuble, améliorant ainsi nos estimations de l'intensité des émissions de CO₂; et le troisième niveau concerne les emprunteurs qui ont eux-mêmes déclaré les sources et la consommation d'énergie de l'immeuble visé.

Fonds Hypothécaire CMLS

Rapport du T4 2024

État du résultat net
 Trimestre clos le 31 décembre 2024
 (non audité)

	31 déc. 2024	30 sept. 2024
Revenu de placement		
Intérêts	4 254 871 \$	3 857 395 \$
Autres frais	162 747	218 954
	4 417 618	4 076 349
Charges		
Frais de gestion (après déduction des remises)	427 601	390 548
Frais de service de gestion de prêts hypothécaires	76 959	78 049
Commissions d'attente	68 633	50 411
Honoraires juridiques et d'audit	54 806	44 620
FundServ	39 817	18 153
Comptabilité et tenue de livres	37 762	39 584
Autres charges	90 311	15 543
Services-conseils	9 025	9 822
Charges d'intérêts	5 086	7 597
Dépositaire	4 483	4 314
Fiduciaire	2 454	2 454
Frais de financement		24 252
Total des charges	816 937	685 347
Charges abandonnées/absorbées par le gestionnaire	(122 368)	(40 576)
Total des charges (montant net)	694 569	644 771
Revenu de placement net	3 723 049 \$	3 431 578 \$
Gain (perte) latent	(89 573)	137 403
Revenu de placement net	3 633 476 \$	3 568 981 \$

Fonds Hypothécaire CMLS

Rapport du T4 2024

État de l'actif net
Trimestre clos le 31 décembre 2024
(non audité)

	31 déc. 2024	30 sept. 2024
Actif		
Trésorerie	31 266 408 \$	4 126 510 \$
Placements hypothécaires nets	174 291 742	175 489 723
Revenu de placement net à recevoir	1 232 060	1 443 338
Autres créances	1 194 794	1 039 002
Charges payées d'avance	3 604	6 441
Montant à recevoir du gestionnaire	649	14 420
Placements à court terme	0	7 800 000
	207 989 257	189 919 434
Passif		
Dette bancaire	0	0
Dettes et charges à payer	472 050	677 530
Souscriptions reçues d'avance	350 000	100 000
Distribution à verser	1 426 989	999 946
	2 249 039	1 777 476
Actif net	205 740 218 \$	188 141 958 \$
Parts en circulation	20 568 545	18 800 779
Actif net par part	10,00 \$	10,01 \$

Fonds Hypothécaire CMLS

Rapport du T4 2024

État de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables
Trimestre clos le 31 décembre 2024
(non audité)

Solde à l'ouverture de la période	188 141 958 \$
Revenu net	3 633 476
Émission de parts	18 541 242
Parts réinvesties	2 056 630
	24 231 349
Rachats de parts	(2 910 040)
Distributions aux porteurs de parts	(3 723 049)
	(6 633 089)
Solde à la clôture de la période	205 740 218 \$