

Intérêt couru

Fonds hypothécaire CMLS

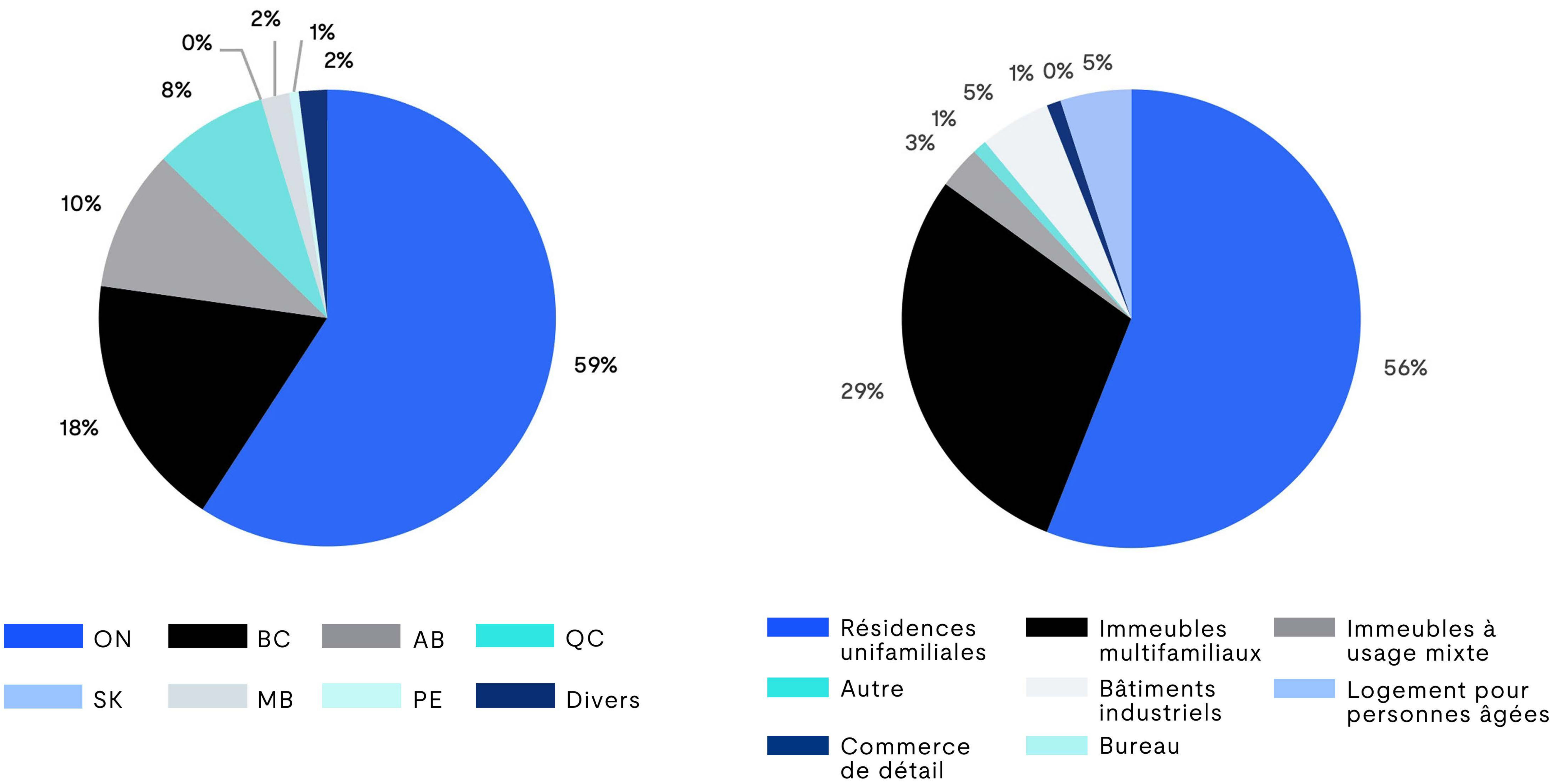


Octobre 2025

cmls gestion d'actifs

Nous vous remercions de lire l'édition d'Octobre de l'infolettre **Intérêt couru**. Les renseignements qui y sont présentés seront également inclus dans notre prochain rapport du troisième trimestre. En septembre, le Fonds Hypothécaire CMLS a enregistré un rendement mensuel de 0,56 %, soit 7,03 % sur une base annuelle. À la fin du trimestre, notre coupon moyen pondéré est de 7,82 % et notre ratio prêt-valeur moyen pondéré est de 60 %.

Voici la composition de notre portefeuille :



Vous trouverez des renseignements plus précis et plus récents sur le portefeuille dans nos aperçus mensuels des fonds, que vous pouvez consulter sur notre site Web [ici](#).

Si vous suivez ou investissez dans le Fonds depuis un certain temps, vous savez que notre stratégie et notre profil de risque cible sont censés rester constants. Cela signifie que les changements apportés aux indicateurs du Fonds sont limités d'un trimestre à l'autre. Mais dans un environnement de marché généralement incertain, nous savons qu'il peut être très utile pour un investisseur de comprendre même ces changements progressifs dans son portefeuille.

Sur les 219,6 millions de dollars de prêts que nous détenions à la fin du trimestre, 40,9 millions ont été financés au cours du trimestre écoulé. Les prêts hypothécaires nouvellement financés ont un taux d'intérêt moyen pondéré de 7,81 % et un ratio prêt-valeur (LTV) moyen pondéré de 60 %.

Les prêts de logements unifamiliaux représentaient 56 % du portefeuille à la fin du trimestre, le reste étant réparti entre les immeubles multilogements (34 %, y compris les logements pour personnes âgées, qui représentent 5 % du portefeuille global) et les immeubles commerciaux (11 %). Cela représente un léger changement en faveur des logements unifamiliaux par rapport au deuxième trimestre (52%). Sur les 40,9 millions de dollars de prêts hypothécaires financés ce trimestre, 29,7 millions étaient des prêts hypothécaires de logements unifamiliaux et 11,2 millions étaient des prêts hypothécaires des immeubles multilogements / commerciaux. Les prêts hypothécaires de logements unifamiliaux nouvellement financés étaient assortis, chacun sur une base moyenne pondérée, d'un taux d'intérêt de 7,47 %, d'un ratio prêt-valeur de 61 % et d'un pointage de crédit de l'emprunteur de 779. Les prêts hypothécaires des immeubles multilogements et commerciaux nouvellement financés avaient un taux d'intérêt moyen pondéré de 8,68 % et un ratio prêt-valeur de 58 %.

Bien que la plupart des prêts financés au cours du trimestre aient été des prêts de logements unifamiliaux, nous continuons à voir de nombreuses opportunités pour le segment immeubles multilogements / commerciaux du portefeuille. Nous pensons que la répartition entre ces deux catégories d'investissement s'équilibrera au cours des prochains mois, le nombre limité de prêts hypothécaires des immeubles multilogements / commerciaux financés au cours du trimestre reflétant simplement la prolongation des délais de financement au cours des mois d'été.

Ces retards de financement ont entraîné une légère augmentation de nos liquidités, qui sont passées de -1% net (ou 1% avec effet de levier) à la fin du deuxième trimestre à 10% de nos actifs sous gestion globaux à la fin du troisième trimestre. Bien que nous cherchions à éviter de détenir des liquidités excédentaires afin de réduire l'impact négatif sur les rendements, cela permet au Fonds de disposer de liquidités supplémentaires dans l'intervalle. Nous avons l'intention de redéployer ce capital dans les mois à venir afin de nous rapprocher de notre structure de capital optimale.

Les arriérés hypothécaires au Canada ont affiché une tendance à la hausse tout au long de l'année, mais restent légèrement inférieurs à la moyenne par rapport aux 10 dernières années^[1]. Au cours des trois premiers trimestres de l'année, les arriérés hypothécaires du Fonds sont restés relativement stables, atteignant un pic de 2,5 % en avril avant de diminuer pour se fixer à 1,2 % à la fin du troisième trimestre. Depuis la fin du trimestre, deux nouveaux prêts sont entrés en arriérés, ce qui a ramené le taux d'arriérés global à 3,8 %. Ce taux reste faible par rapport à celui de nos pairs, et nous le considérons comme un niveau gérable pour le Fonds.

Les taux directeurs au Canada ont encore baissé de 0,25 % au troisième trimestre (baisse totale de 2,75 %, y compris la réduction des taux d'octobre 2025, depuis le maximum atteint au troisième trimestre 2023). Comme les anciens prêts hypothécaires à taux d'intérêt plus élevés arrivent à échéance et sont remplacés par des prêts hypothécaires reflétant l'environnement de taux actuel, le taux d'intérêt moyen pondéré du Fonds a diminué par rapport au deuxième trimestre (de 8,02 % à 7,82 %). Nous continuons à prévoir que les taux sont plus susceptibles de baisser à court terme que d'augmenter, et nous cibons donc principalement les prêts à taux fixe. Au cours du dernier trimestre, 84 % des nouveaux prêts étaient assortis de taux d'intérêt fixes et 16 % de taux variables, tous les prêts à taux variables étant assortis de taux d'intérêt planchers. À la fin du trimestre, 78 % du portefeuille était à taux fixe et 22 % à taux variable. Le Fonds a maintenant connu quatre trimestres consécutifs avec un ratio prêt-valeur moyen pondéré de 60 %, ce qui reflète notre objectif de maintenir un profil de risque constant et d'éviter de prendre plus de risques dans la recherche de taux plus élevés.

Cette approche a permis de garantir des performances constantes et a donné lieu à des messages quelque peu monotones au fil des ans. Nous continuons à mettre l'accent sur la préservation du capital et la recherche d'un rendement élevé ajusté au risque pour nos investisseurs, et nous apprécions la confiance qui nous est accordée en retour.

^[1] Banque du Canada | Indicateurs de vulnérabilités financières