

Intérêt couru

Fonds hypothécaire CMLS

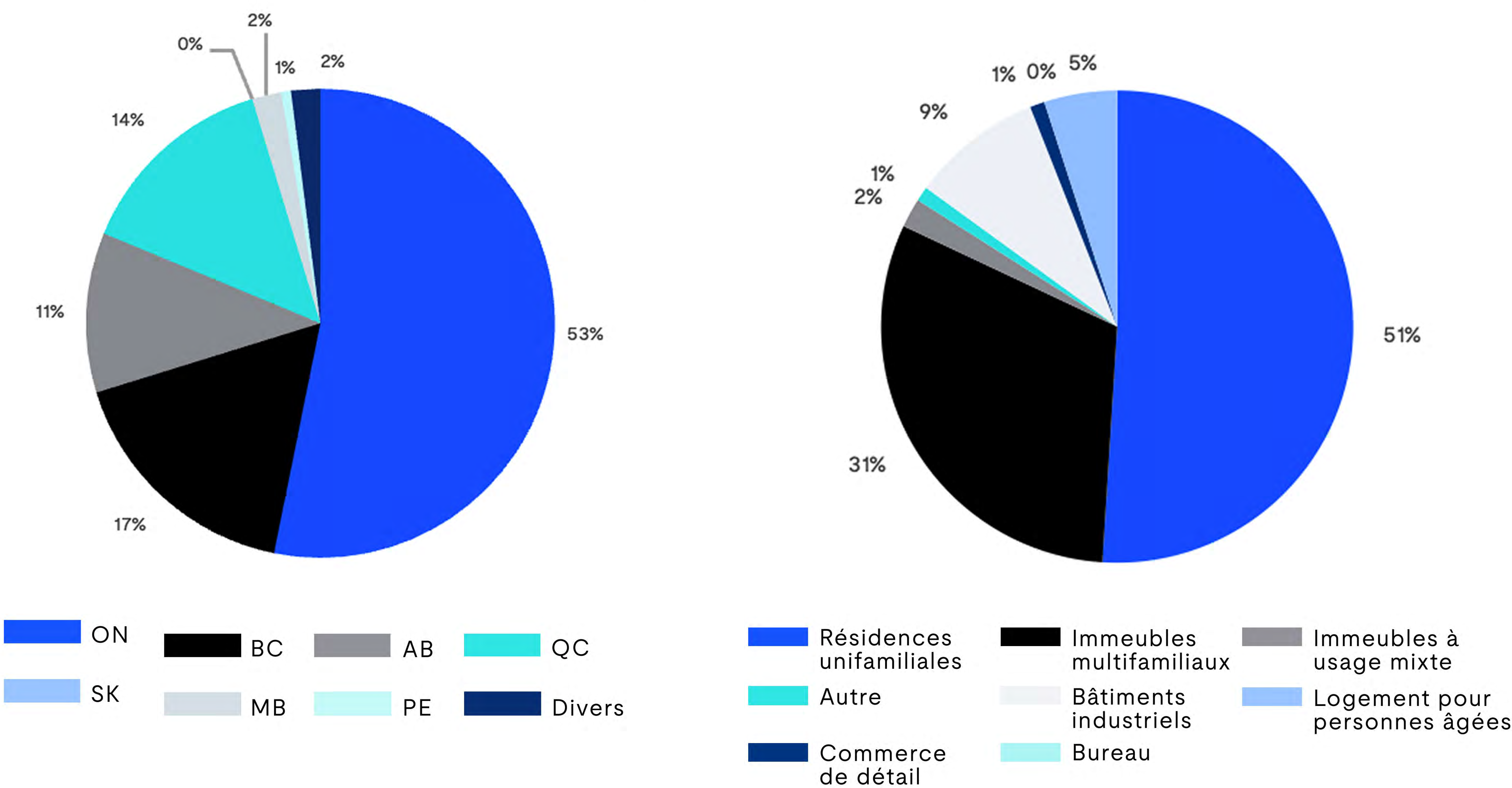


Janvier 2026

cmls gestion d'actifs

Nous vous remercions de lire l'édition de janvier de l'infolettre [Intérêt couru](#). Les renseignements qui y sont présentés seront également inclus dans notre prochain rapport du quatrième trimestre. Au quatrième trimestre, le Fonds hypothécaire CMLS a généré un rendement annualisé de 7,12 %. À la fin de l'année, notre coupon moyen pondéré était de 7,86 % et notre ratio prêt-valeur moyen pondéré était de 59 %.

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 l'on revient sur l'année 2025, on constate que le marché a été défini par deux thèmes dominants : l'incertitude politique persistante et la prudence qu'elle a inspirée aux consommateurs canadiens. Au cours du premier semestre, le monde entier s'est connecté pour découvrir le taux tarifaire de son pays affiché en petits caractères sur la pelouse de la Maison-Blanche. L'incertitude commerciale qui en a résulté a eu un effet domino, entraînant une chute de la confiance des consommateurs. Au début de l'année, beaucoup s'attendaient à ce que la poursuite des baisses de taux d'intérêt (1,75 % au total en 2024, puis 1,00 % supplémentaire prévu en 2025) ramène l'activité immobilière à la « normale ». La baisse des taux d'intérêt a toutefois été éclipsée par l'incertitude économique, et à la fin de l'année 2025, les ventes de logements avaient reculé de 1,9 %. La confiance des consommateurs au Canada a chuté de 47,9 en décembre 2024 à 45,4 en avril (après l'annonce des droits de douane), avant de rebondir à 46,4 en décembre 2025.

[1] L'Association Canadienne de l'Immeuble

[2] IPSOS

Le Fonds hypothécaire CMLS a généré des rendements stables jusqu'en 2025, avec un rendement annuel de 7,06 %. Grâce au volume important de financement et à la bonne performance des prêts hypothécaires au cours du dernier trimestre, nous avons terminé l'année sur une tendance à la hausse (rendement annualisé de 7,12 % au quatrième trimestre), même si les taux directeurs ont baissé tout au long de l'année. Nous continuons à voir de nombreuses occasions de prêt intéressantes et disposons d'un portefeuille solide pour 2026. En raison de la courte durée du fonds (13 mois), la grande majorité (85 %) des prêts actuellement dans le portefeuille ont été financés ou renouvelés en 2025. Si ce taux de rotation signifie que les taux d'intérêt du Fonds évoluent en étroite corrélation avec les taux du marché, il protège également les investissements contre les fluctuations prolongées de la valeur des actifs immobiliers. En plus de ses solides rendements, le Fonds a enregistré une croissance significative de ses actifs sous gestion (21 %) au cours des douze derniers mois et affiche un taux de retard de paiement stable de 3 % à la fin de l'année.

Nous avons subi la première perte sur capital de l'histoire du Fonds en 2025. La perte a été subie sur un prêt hypothécaire concédé pour une résidence unifamiliale, la perte globale équivalant à 0,01 % des actifs sous mandat de gestion. Dans le cadre de notre calcul mensuel de la valeur liquidative, cette hypothèque avait déjà été dépréciée à hauteur de la valeur nette de réalisation prévue du bien immobilier. Notre priorité a toujours été la préservation du capital avec des rendements ajustés du risque élevés. Bien que nous cherchions à limiter ce genre de situations, nous sommes heureux que le faible ratio prêt-valeur du Fonds (59 %) se soit révélé être une solide protection contre les baisses. Nous continuons à surveiller attentivement le portefeuille et à structurer les prêts hypothécaires de manière prudente.

À l'aube de 2026, nous sommes toujours confrontés à des vents contraires et à l'incertitude liée au commerce (notamment les droits de douane et l'USMCA), et les taux d'intérêt semblent avoir atteint leur niveau plancher ou s'en approcher. Même si cet environnement n'est pas propice à un boom immobilier, il y a tout de même des raisons d'être optimiste. Les faibles taux d'intérêt et l'absence de prévisions de nouvelles baisses devraient inciter certains acheteurs, qui attendaient que les taux atteignent leur niveau le plus bas, à se lancer. Les prévisions du marché tablent sur une légère reprise des ventes et des prix des logements (respectivement 5,1 % et 2,8 % selon l'Association canadienne de l'immobilier). Les taux directeurs ayant chuté de plus de 50 % depuis leur pic, les emprunteurs ayant contracté des dettes à taux variable ont déjà réalisé d'importantes économies sur les intérêts, et les propriétaires dont les prêts hypothécaires arrivent à échéance bénéficieront de taux plus abordables que ce qui était redouté. Dans ce contexte, nous sommes satisfaits de la performance du Fonds en 2025 et sommes bien positionnés pour aborder 2026.

Nous cherchons à maintenir une approche cohérente en ciblant les prêts hypothécaires pour résidences unifamiliales et immeubles multirésidentiels dans le Fonds. L'allocation globale à ces segments (y compris les logements pour personnes âgées autonomes) est de 86 %. Notre exposition géographique est similaire à celle d'il y a un an, mais nous avons réduit notre allocation à l'Ontario (allocation de 53 %, contre 64 % en 2024) et avons compensé cette réduction par une augmentation de notre exposition au Québec (allocation de 14 %, contre 5 % en 2024). Cela coïncide avec la présence croissante de l'organisation au Québec (fusion avec nesto en 2024 et ajout de 10 initiateurs commerciaux au Québec en 2025) et notre aisance avec le marché. Alors que le marché immobilier était généralement morose au Canada au cours de la dernière année, le marché québécois s'est plutôt bien comporté. Le Québec a connu la deuxième plus forte hausse des prix des logements en 2025 (derrière la Saskatchewan) et devrait connaître la troisième plus forte hausse en 2026 (derrière la Saskatchewan et Terre-Neuve).

Nos emprunteurs ont une cote de crédit moyenne pondérée de 758, qui affiche une tendance à la hausse constante depuis plusieurs années (746 en 2024, 734 en 2023 et 714 en 2022). Cela illustre bien l'adaptation à la nouvelle pression exercée sur la valeur des biens immobiliers dans un contexte de hausse des taux d'intérêt. Nous n'envisageons pas de modifier notre approche ni d'apporter des changements importants à nos allocations en 2026, car nous ne voyons pas encore les signes d'une reprise durable. Cependant, nous continuerons à observer l'évolution du paysage économique lorsque nous analyserons de nouvelles opportunités de prêt.

Notre objectif pour 2026 est de continuer à offrir aux investisseurs une alternative fiable en matière de revenu fixe, qui affiche de bons résultats dans tous les environnements de marché. Nous apprécions la confiance qui nous a été accordée au fil des ans et nous sommes impatients de découvrir ce que 2026 nous réserve.

^[3] L'Association Canadienne de l'Immeuble

^[4] L'Association Canadienne de l'Immeuble