

Divulgence relative à la ligne directrice B-20 du Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) sur les pratiques et procédures de souscription de prêts hypothécaires résidentiels

Banque Fairstone du Canada

31 décembre 2025

Table des matières

	Page n°
Portée	3
Prêts résidentiels pour une résidence unifamiliale par province	4
Prêts hypothécaires résidentiels pour une résidence unifamiliale assurée et non assurée par la période effective d'amortissement restante	4
Ratio prêt/valeur moyen pondéré pour les prêts hypothécaires résidentiels pour une résidence unifamiliale non assurée octroyés au cours du trimestre	5
Ratio prêt/valeur moyen pondéré pour les prêts hypothécaires résidentiels pour une résidence unifamiliale non assurée	5

Portée

La Banque Fairstone du Canada (la « Banque ») publie les divulgations requises par la ligne directrice B-20 du Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) sur les pratiques et procédures de souscription de prêts hypothécaires résidentiels en date du 31 décembre 2025 et pour le trimestre clos à cette date. Les tableaux qui figurent dans le présent document fournissent des renseignements sur la composition du portefeuille des prêts hypothécaires résidentiels pour une résidence unifamiliale de la Société par province et selon le statut assuré, ainsi que par la période effective d'amortissement restante et le ratio prêt/valeur (RPV) par province. Le solde des prêts hypothécaires résidentiels pour résidence unifamiliale indiqué dans les tableaux comprend à la fois les hypothèques non titrisées et les hypothèques titrisées.

Prêts résidentiels pour une résidence unifamiliale par province (Provisions brutes pour pertes de crédit)

(en milliers de dollars, sauf pour les pourcentages)

En date du 31 décembre 2025

	Prêts hypothécaires résidentiels assurés ¹	Pourcentage du total par province	Prêts hypothécaires résidentiels non assurés	Pourcentage du total par province	Marge de crédit sur la valeur nette d'une propriété ²	Pourcentage du total par province	Total
Colombie-Britannique	129 246 \$	6,5 %	1 902 844	90,9 %	52 196	2,6 %	1 984 286
Alberta	488 504	32,6 %	984 267	65,7 %	24 683	1,6 %	1 497 454
Ontario	1 072 436	7,9 %	11 518 971	85,0 %	960 474	7,1 %	13 551 881
Québec	238 000	18,0 %	1 084 545	82,0 %	-	0,0 %	1 322 545
Autre	845 050	49,6 %	840 251	49,3 %	20 086	1,2 %	1 705 387
	2 773 236 \$	13,8 %	16 230 878	80,9 %	1 057 439	5,3 %	20 061 553

(en milliers de dollars, sauf pour les pourcentages)

En date du 31 décembre 2024

	Prêts hypothécaires résidentiels assurés ¹	Pourcentage du total par province	Prêts hypothécaires résidentiels non assurés	Pourcentage du total par province	Marge de crédit sur la valeur nette d'une propriété ²	Pourcentage du total par province	Total
Colombie-Britannique	- \$	-	14 518	100,0 %	- \$	-	14 518 \$
Alberta	-	-	45 603	100,0 %	-	-	45 603
Ontario	-	-	73 492	40,5 %	107 833	59,5 %	181 325
Québec	-	-	74 293	100,0 %	-	-	74 293
Autre	-	-	124 346	100,0 %	-	-	124 346
	- \$	- \$	332 252	75,5 %	107 833 \$	24,5 %	440 085 \$

¹ Les prêts assurés sont des prêts garantis contre le défaut de paiement par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ou un autre assureur agréé, soit individuellement lors de leur octroi, soit sous forme de portefeuille. La Société propose des prêts assurés pour l'achat de maisons unifamiliales et de propriétés résidentielles à logements multiples.

² La marge de crédit sur la valeur nette d'une propriété comprend les produits « Carte Equityline Visa » et la carte sécurisée « Carte Home Equity Secured Mastercard » qui sont tous deux des produits non assurés.

Prêts hypothécaires résidentiels pour une résidence unifamiliale assurée et non assurée par la période effective d'amortissement restante (Provisions brutes pour pertes de crédit)

(en milliers de dollars, sauf pour les pourcentages)

En date du 31 décembre 2025

	≤ 20 années	> 20 et ≤ 25 années	> 25 et ≤ 30 années	> 30 et ≤ 35 années	> 35 années	Total
Solde impayé	2 373 829 \$	3 249 756 \$	13 179 457 \$	174 773 \$	26 298 \$	19 004 113 \$
Pourcentage du total	12,5 %	17,1 %	69,4 %	0,9 %	0,1 %	100,0 %

(en milliers de dollars, sauf pour les pourcentages)

En date du 31 décembre 2024

	≤ 20 années	> 20 et ≤ 25 années	> 25 et ≤ 30 années	> 30 et ≤ 35 années	> 35 années	Total
Solde impayé	232 052 \$	30 424 \$	56 927 \$	12 294 \$	555 \$	332 253
Pourcentage du total	69,8 %	9,2 %	17,1 %	3,7 %	0,2 %	100,0 %

Ratio prêt/valeur moyen pondéré pour les prêts hypothécaires résidentiels pour une résidence unifamiliale non assurée octroyés au cours du trimestre

	Pour le trimestre clos			
	31 décembre 2025		31 décembre 2024	
	Prêts hypothécaires résidentiels non assurés ¹	Marge de crédit sur la valeur nette d'une propriété ¹	Prêts hypothécaires résidentiels non assurés ¹	Marge de crédit sur la valeur nette d'une propriété ¹
Colombie-Britannique	70,5 %	60,4 %	16,2 %	-
Alberta	72,4 %	65,0 %	27,3 %	-
Ontario	71,1 %	63,8 %	24,1 %	58,9%
Québec	65,6 %	S.O.	27,6 %	-
Autre	64,5 %	69,3 %	38,2 %	-
Total	69,9 %	59,9 %	29,7 %	58,9%

¹ Le RPV moyen pondéré est calculé en divisant la somme des produits des RPV et des soldes des prêts par la somme des soldes des prêts. Les RPV sont calculés à partir des valeurs d'expertise des propriétés au moment de l'octroi du prêt. La mention « S.O. » signifie « sans objet » et indique qu'aucun prêt n'a été octroyé au cours du trimestre dans la province concernée.

La Société gère activement son portefeuille de prêts hypothécaires et réalise des simulations de crise annuelles et *ponctuelles* portant sur les pertes de crédit. Ces simulations de crise incluent des scénarios combinant une hausse du chômage et une baisse des valeurs immobilières, ainsi que des simulations de crise spécifiques portant sur les opérations, le marché et un facteur unique. La probabilité de défaut dans le portefeuille des prêts hypothécaires résidentiels est étroitement liée à l'évolution des taux d'emploi. En période de ralentissement économique, qu'il soit régional ou national, la Société s'attendrait à une augmentation du taux de défaut et à une hausse des pertes de crédit qui résultent de la baisse des valeurs immobilières. Les simulations de crise de la Société liées à des ralentissements économiques régionaux ou nationaux, qui incluent une baisse des prix de l'immobilier et une hausse du chômage, indiquent que la Société dispose de capitaux suffisants pour absorber de tels événements, bien qu'ils s'accompagnent d'une augmentation des pertes de crédit. Le portefeuille total des prêts hypothécaires résidentiels pour une résidence unifamiliale y compris la marge de crédit sur la valeur nette d'une propriété s'élevait à 20,1 milliards de dollars en date du 31 décembre 2025, dont 2,77 milliards de dollars étaient assurés contre les pertes de crédit.

Le principal facteur d'atténuation des pertes de crédit de la Société en cas de défaut sur le portefeuille non assuré est l'excédent de la valeur du bien en garantie par rapport au montant impayé du prêt (exprimé en RPV). En date du 31 décembre 2025, le RPV moyen pondéré du portefeuille non assuré par rapport à la valeur du marché actuelle estimée était de 67,3 %. Ces RPV moyens actuels ont été estimés à partir des valeurs d'expertise des propriétés au moment de l'octroi du prêt, ajustées en fonction de l'évolution des prix à l'aide d'un indice établi par un tiers indépendant. Si un ralentissement économique entraînait une baisse des valeurs immobilières, la marge entre la valeur des biens et le montant des prêts serait réduite, et l'ampleur des pertes de crédit pourrait augmenter. Comme indiqué précédemment, l'ampleur des répercussions sur l'économie canadienne d'une baisse des taux d'intérêt à partir de niveaux élevés, conjuguée à une diminution des valeurs immobilières, demeure très incertaine et difficile à estimer à l'heure actuelle. Le RPV moyen pondéré pour chaque marché important est présenté ci-dessous.

Ratio prêt/valeur moyen pondéré pour les prêts hypothécaires résidentiels pour une résidence unifamiliale non assurée

	31 décembre 2025				31 décembre 2024	
	RPV moyen pondéré actuel ¹	Pourcentage de la valeur totale des prêts hypothécaires impayés dont le RPV actuel est inférieur ou égal à		RPV moyen pondéré actuel ¹	Pourcentage de la valeur totale des prêts hypothécaires impayés dont le RPV actuel est inférieur ou égal à	
		75 %	65 %		75 %	65 %
Colombie-Britannique	67,4 %	59,5 %	36,3 %	21,7 %	98,3 %	94,5 %
Alberta	66,9 %	57,2 %	31,9 %	23,8 %	98,8 %	97,0 %
Ontario	68,5 %	54,0 %	34,2 %	23,6 %	98,1 %	97,0 %
Québec	62,0 %	77,1 %	48,5 %	24,3 %	99,9 %	97,1 %
Autre	60,0 %	76,9 %	52,9 %	36,1 %	96,2 %	92,1 %
Total	67,3 %	57,6 %	36,2 %	28,4 %	97,9 %	95,1 %

¹ Le RPV moyen pondéré est calculé en divisant la somme des produits des RPV et des soldes des prêts par la somme des soldes des prêts.