



# **cmls** gestion d'actifs

**Fonds hypothécaire CMLS**

Rapport du T3 2025

# 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 T3 2025

### 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 situées 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 situées principalement dans les grands centres urbains du Canada.

### Analyse et perspectives

Au 30 septembre 2025, le Fonds disposait de prêts hypothécaires sous gestion (PHG) totalisant 219,6 M\$, comparativement à 233,8 M\$ au 30 juin 2025, soit une hausse de 14,2 M\$ par rapport au trimestre précédent. Au 30 septembre 2025, le coupon moyen pondéré du portefeuille hors trésorerie était de 7,82 % et le terme à courir moyen pondéré était de 1,15 année, comparativement à un coupon moyen pondéré de 8,02 % et un terme à courir moyen pondéré de 1,08 année pour le trimestre clos le 30 juin 2025.

Figure 1  
Répartition régionale

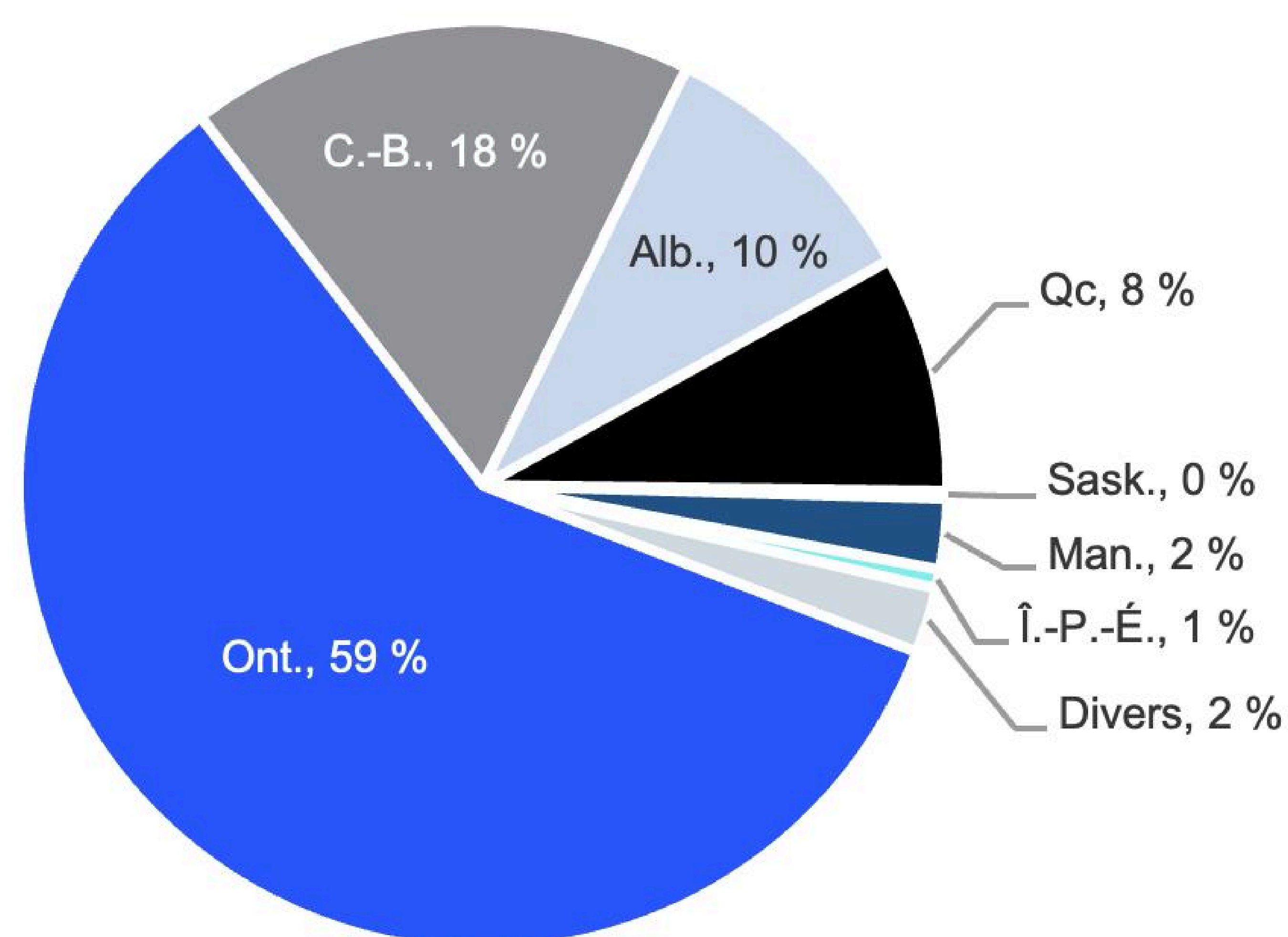
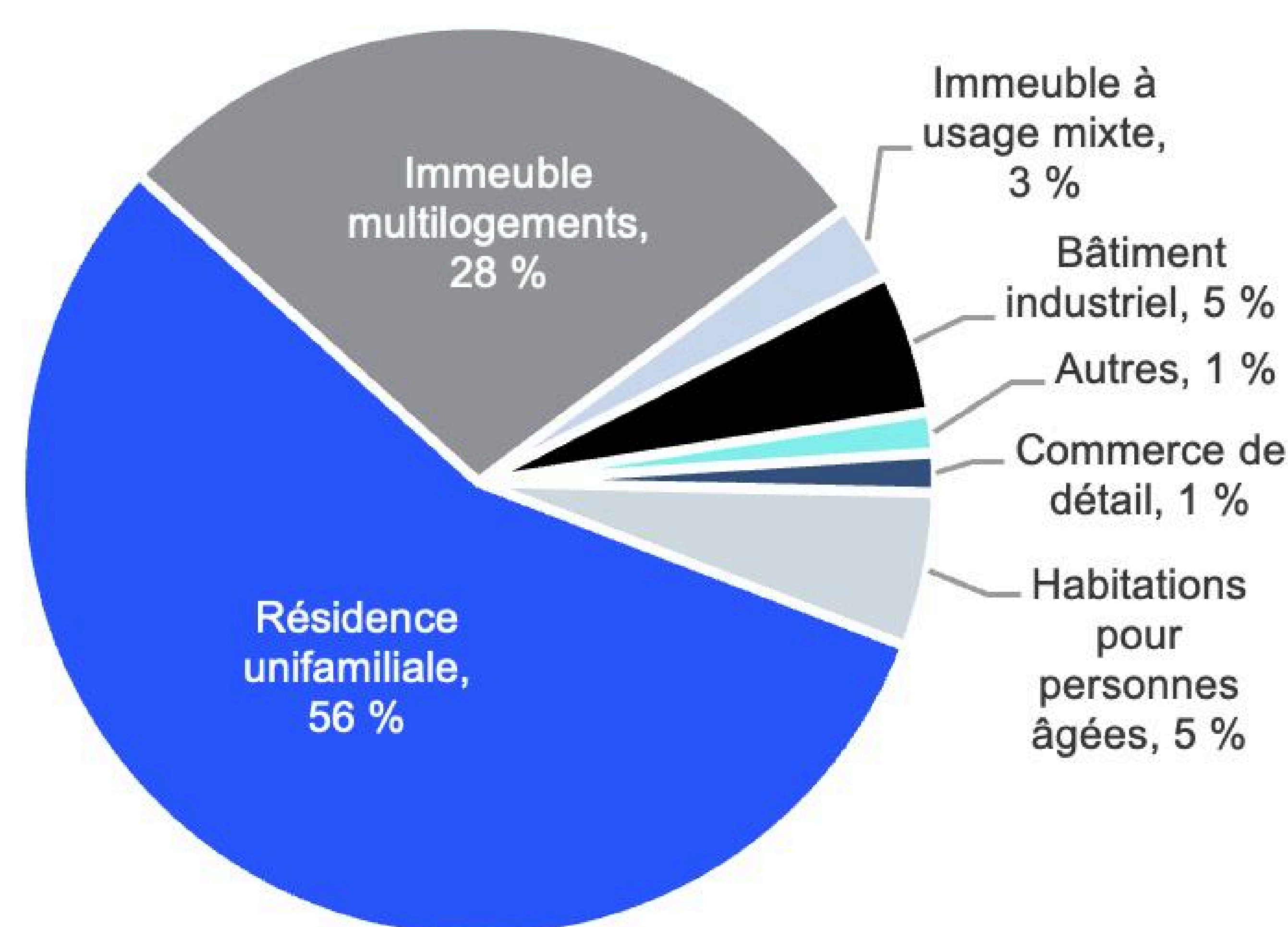


Figure 2  
Composition de l'actif



Nota – Au 30 septembre 2025.

# Fonds hypothécaire CMLS

## Rapport du T3 2025

### Analyse et perspectives (suite)

Si vous investissez dans notre Fonds ou le suivez depuis un certain temps, vous savez sans doute que notre stratégie et notre profil de risque cible sont conçus pour rester stables. Cela signifie que les paramètres du Fonds évoluent peu d'un trimestre à l'autre. Dans un contexte de marché globalement incertain, nous savons qu'il peut être très utile pour les investisseurs de comprendre de telles modifications progressives.

Au T3, le Fonds a enregistré un rendement de 1,68 % (6,84 % sur une base annuelle). Sur les 219,6 M\$ de prêts que nous détenions à la fin du trimestre, 40,9 M\$ avaient été accordés au cours du dernier trimestre. Les prêts hypothécaires nouvellement accordés affichent un taux d'intérêt moyen pondéré de 7,81 % et un ratio prêt-valeur (RPV) moyen pondéré de 60 %.

À la fin du trimestre, les prêts hypothécaires sur résidences unifamiliales représentaient 56 % du portefeuille, le reste étant réparti entre les prêts hypothécaires sur immeubles multilogements (33 %, dont les logements pour personnes âgées, qui représentaient 5 % du portefeuille global) et les prêts hypothécaires commerciaux (11 %). Cela marque un léger glissement vers les résidences unifamiliales par rapport au deuxième trimestre (52 %). Sur les 40,9 M\$ de prêts hypothécaires accordés ce trimestre, 29,7 M\$ concernaient des résidences unifamiliales et 11,2 M\$ des immeubles multilogements et des prêts hypothécaires commerciaux. Les prêts hypothécaires sur résidences unifamiliales récemment accordés présentaient, en moyenne pondérée, un taux d'intérêt de 7,47 %, un RPV de 61 % et une cote de crédit de l'emprunteur moyenne de 779. Les prêts hypothécaires sur immeubles multilogements et les prêts hypothécaires commerciaux récemment accordés affichaient un taux d'intérêt moyen pondéré de 8,68 % et un RPV de 58 %.

Bien que la plupart des prêts accordés au cours du trimestre visaient des résidences unifamiliales, nous continuons à voir de nombreuses occasions dans le segment des immeubles multilogements et des locaux commerciaux de notre portefeuille. Nous prévoyons que la répartition entre ces deux catégories de placement s'équilibrera au cours des prochains mois, puisque le faible volume de prêts hypothécaires sur immeubles multilogements et de prêts hypothécaires commerciaux au cours du trimestre reflète simplement l'allongement des délais de financement pendant les mois d'été.

Ces délais de financement ont entraîné une légère augmentation de notre trésorerie, qui est passée de -1 % net (ou 1 % avec effet de levier) à la fin du T2 à 10 % de notre actif sous gestion total à la fin du T3. Même si nous évitons généralement de détenir des liquidités excédentaires afin de limiter l'incidence négative potentielle sur les rendements, cela confère néanmoins au Fonds une liquidité supplémentaire entre-temps. Nous avons l'intention de réaffecter ces capitaux au cours des prochains mois afin de revenir à notre structure de capital optimale.

Les versements hypothécaires en souffrance au Canada ont présenté une tendance à la hausse tout au long de l'année, mais restent légèrement inférieurs à la moyenne des dix dernières années<sup>[1]</sup>. Au cours des trois premiers trimestres de l'année, les versements hypothécaires en souffrance au sein du Fonds sont restés relativement stables, atteignant un pic de 2,5 % en avril avant de redescendre à 1,2 % à la fin du T3. Depuis la fin du trimestre, deux nouveaux prêts sont tombés en souffrance, ce qui a fait reculer le taux global de prêts en souffrance à 3,9 %. Ce chiffre demeure faible comparativement à notre concurrence, et nous estimons qu'il s'agit d'un niveau gérable pour le Fonds.

Au T3, les taux directeurs au Canada ont encore baissé de 0,25 % (soit une baisse totale de 2,75 % depuis leur pic au T3 2023, compte tenu de la baisse de taux d'octobre 2025). À mesure que les anciens prêts hypothécaires assortis de taux d'intérêt plus élevés arrivent à échéance et sont remplacés par des prêts hypothécaires reflétant les taux actuels, le taux d'intérêt moyen pondéré du Fonds a baissé par rapport au T2 (passant de 8,02 % à 7,82 %). Nous continuons d'anticiper une baisse des taux à court terme plutôt que sur une hausse, et nous privilégions donc les prêts à taux fixe. Au cours du dernier trimestre, 84 % des nouveaux prêts étaient à taux fixe et 16 % à taux variable, et tous les prêts à taux variable comportaient un taux plancher. À la fin du trimestre, 78 % du portefeuille était composé de prêts à taux fixe et 22 % de prêts à taux variable. Depuis quatre trimestres consécutifs, le Fonds enregistre un RPV moyen pondéré de 60 %, ce qui reflète notre objectif de maintenir un profil de risque cohérent et d'éviter de prendre davantage de risques dans le but d'obtenir des taux plus élevés.

Cette approche a permis d'assurer un rendement constant, bien qu'elle ait produit une analyse quelque peu monotone au fil des ans. Nous continuons à mettre l'accent sur la préservation du capital et la recherche de rendements solides ajustés du risque pour nos investisseurs, et nous apprécions la confiance qu'ils nous accordent en retour.

[1] Banque du Canada, Indicateurs de vulnérabilités financières

# Fonds hypothécaire CMLS

## Rapport du T3 2025

### Faits saillants de nature financière

#### Placements hypothécaires

	Trimestre clos le 30 sept. 2025	Trimestre clos le 30 juin 2025
Placements hypothécaires	219 624 055 \$	233 860 454 \$
Nombre total de placements hypothécaires	297	296
Placement hypothécaire moyen	739 475 \$	790 069 \$
Taux d'intérêt moyen pondéré	7,82 %	8,02 %
RPV moyen pondéré	60,50 %	59,92 %
Terme à courir moyen pondéré (en années)	1,15	1,08
Levier financier	0 %	1,48 %
Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	244 893 765 \$	230 044 003 \$
Valeur liquidative (VL) par part	10,01 \$	10,01 \$

#### Valeur liquidative (VL)

VL – 30 juin 2025	230 044 003 \$
Souscriptions	17 527 034
Rachats	(4 779 948)
Distributions réinvesties	2 204 336
Gain (perte) latent	(101 659)
<b>VL – 30 sept. 2025</b>	<b>244 893 765</b>

# Fonds hypothécaire CMLS

## Rapport du T3 2025

### Répartition du portefeuille

Au 30 septembre 2025, le portefeuille du Fonds était constitué de 297 placements hypothécaires totalisant 220 M\$, répartis entre les catégories suivantes (hors trésorerie).

#### Région

	Nombre de prêts hypothécaires	Encours hypothécaire	% du portefeuille
Ont.	186	129 047 242 \$	59 %
C.-B.	43	38 711 076	18 %
Alb.	42	21 364 644	10 %
Qc	5	18 110 000	8 %
Man.	17	5 384 938	2 %
Divers	1	5 000 000	2 %
Î.-P.-É.	1	1 444 689	1 %
Sask.	2	561 466	0 %
	<b>297</b>	<b>219 624 055 \$</b>	<b>100 %</b>

#### Type d'actif

	Nombre de prêts hypothécaires	Encours hypothécaire	% du portefeuille
Résidences unifamiliales	264	122 719 875 \$	56 %
Immeuble multilogements	23	61 675 170	29 %
Habitations pour personnes âgées	1	12 000 000	5 %
Bâtiment industriel	3	11 000 000	5 %
Immeuble à usage mixte	2	6 000 000	3 %
Autres	1	3 180 000	1 %
Commerce de détail	3	3 049 010	1 %
	<b>297</b>	<b>219 624 055 \$</b>	<b>100 %</b>

#### Échéance

	Nombre de prêts hypothécaires	Encours hypothécaire	% du portefeuille
Moins de 1 an	225	141 641 373 \$	65 %
Entre 1 et 3 ans	68	60 039 874	27 %
Plus de 3 ans	4	17 942 808	8 %
	<b>297</b>	<b>219 624 055 \$</b>	<b>100 %</b>

# Fonds hypothécaire CMLS

## Rapport du T3 2025

### Répartition du portefeuille (suite)

#### Taux d'intérêt

	Nombre de prêts hypothécaires	Encours hypothécaire	% du portefeuille
Moins de 6,00 %	32	16 405 173 \$	7 %
Entre 6,00 % et 6,49 %	18	5 455 293	2 %
Entre 6,50 % et 6,99 %	44	25 977 154	12 %
Entre 7,00 % et 7,49 %	46	39 286 484	18 %
Entre 7,50 % et 7,99 %	52	34 142 424	15 %
Supérieur à 7,99 %	105	98 357 527	46 %
	<b>297</b>	<b>219 624 055 \$</b>	<b>100 %</b>

#### Ratio prêt-valeur évalué

	Nombre de prêts hypothécaires	Encours hypothécaire	% du portefeuille
60 % ou moins	116	73 348 754 \$	33 %
Entre 60 % et 70 %	121	102 703 617	47 %
70 à 80 %	57	39 997 983	18 %
Plus de 80 %	3	3 573 701	2 %
	<b>297</b>	<b>219 624 055 \$</b>	<b>100 %</b>

# Fonds hypothécaire CMLS

## Rapport du T3 2025

### Suivi des émissions

#### Émissions\*

	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Total des émissions (en kilotonnes de CO2)	1,176	1,224	1,347	1,368
Total des émissions financées (en kilotonnes de CO2) par 100 M\$	0,671	0,586	0,590	0,623

#### Exactitude des données

	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Consommation d'énergie : directement déclarée; source d'énergie : directement déclarée	0 %	0 %	0 %	0 %
Consommation d'énergie : moyenne du marché; source d'énergie : directement déclarée	85 %	89 %	89 %	85 %
Consommation d'énergie : moyenne du marché; source d'énergie : moyenne du marché	15 %	11 %	11 %	15 %

\*Les émissions du T4 2024 au T1 2025 ont été révisées à la suite d'une correction des calculs d'émissions liés à deux prêts.

Interprétation des tableaux – Nous avons réparti les données en trois niveaux d'exactitude croissante des données. Le premier (le 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 T3 2025

### État du résultat net Trimestre clos le 30 septembre 2025 (non audité)

	30 sept. 2025	30 juin 2025
<b>Revenu de placement</b>		
Intérêts	4 870 275 \$	4 540 413 \$
Autres frais	223 252	278 961
Gain (perte) latent sur les instruments financiers	(25 033)	0
	<b>5 068 494</b>	<b>4 819 374</b>
<b>Charges</b>		
Frais de gestion (après déduction des remises)	517 031	487 075
Autres charges	124 912	117 683
Frais de service de gestion de prêts hypothécaires	96 593	94 517
Charges d'intérêts	81 046	75 626
<b>Total des charges</b>	<b>819 582</b>	<b>774 901</b>
Charges abandonnées/absorbées par le gestionnaire	0	(3 535)
<b>Total des charges (montant net)</b>	<b>819 582</b>	<b>771 366</b>
<b>Revenu de placement net</b>	<b>4 248 912 \$</b>	<b>4 048 008 \$</b>
Gain (perte) latent	(101 659)	160 088
<b>Revenu de placement net</b>	<b>4 147 253 \$</b>	<b>4 208 096 \$</b>

# Fonds hypothécaire CMLS

## Rapport du T3 2025

### État de l'actif net

Trimestre clos le 30 septembre 2025 (non audité)

	30 sept. 2025	30 juin 2025
<b>Actif</b>		
Trésorerie	25 524 317 \$	0 \$
Placements hypothécaires nets	214 624 055	228 860 453
Autres placements	5 000 000	5 000 000
Revenu de placement net à recevoir	1 384 430	1 257 501
Autres créances	560 479	1 184 988
Montant à recevoir du gestionnaire	102 819	102 819
Frais de financement différés	56 459	79 194
Charges payées d'avance	8 513	10 968
	<b>247 261 072</b>	<b>236 495 923</b>
<b>Passif</b>		
Dette bancaire	0	3 450 772
Dettes et charges à payer	927 504	645 021
Souscriptions reçues d'avance	0	1 005 000
Distribution à verser	1 439 803	1 351 127
	<b>2 367 307</b>	<b>6 451 920</b>
<b>Actif net</b>	<b>244 893 765 \$</b>	<b>230 044 003 \$</b>
Parts en circulation	24 473 199	22 982 819
Actif net par part	10,01 \$	10,01 \$

# Fonds hypothécaire CMLS

## Rapport du T3 2025

### État de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables Trimestre clos le 30 septembre 2025 (non audité)

<b>Solde à l'ouverture de la période</b>	<b>230 044 003 \$</b>
Revenu net	4 147 253
Émission de parts	17 527 034
Parts réinvesties	2 204 336
	<b>23 878 623</b>
Rachats de parts	(4 779 948)
Distributions aux porteurs de parts	(4 248 912)
	<b>(9 028 860)</b>
<b>Solde à la clôture de la période</b>	<b>244 893 765 \$</b>