



cmls gestion d'actifs

Fonds Hypothécaire CMLS
Rapport du T1 2026

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 T1 2026

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.

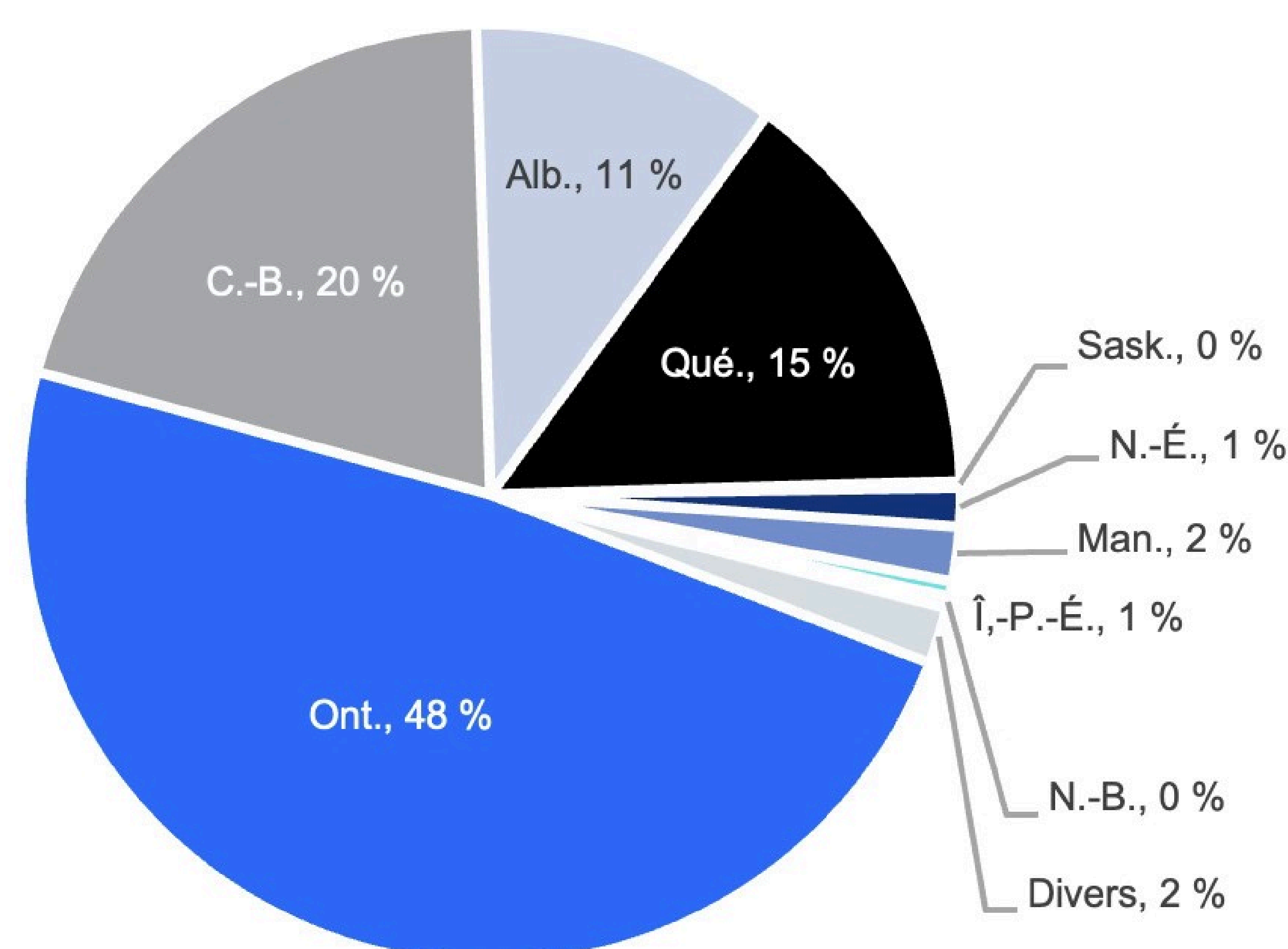
Le Fonds est considéré comme une fiducie d'investissement à participation unitaire en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu (Canada)* (« Loi de l'impôt »). À ce titre, les parts constituent donc des placements admissibles en vertu de la Loi de l'impôt pour les régimes enregistrés d'épargne-retraite (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

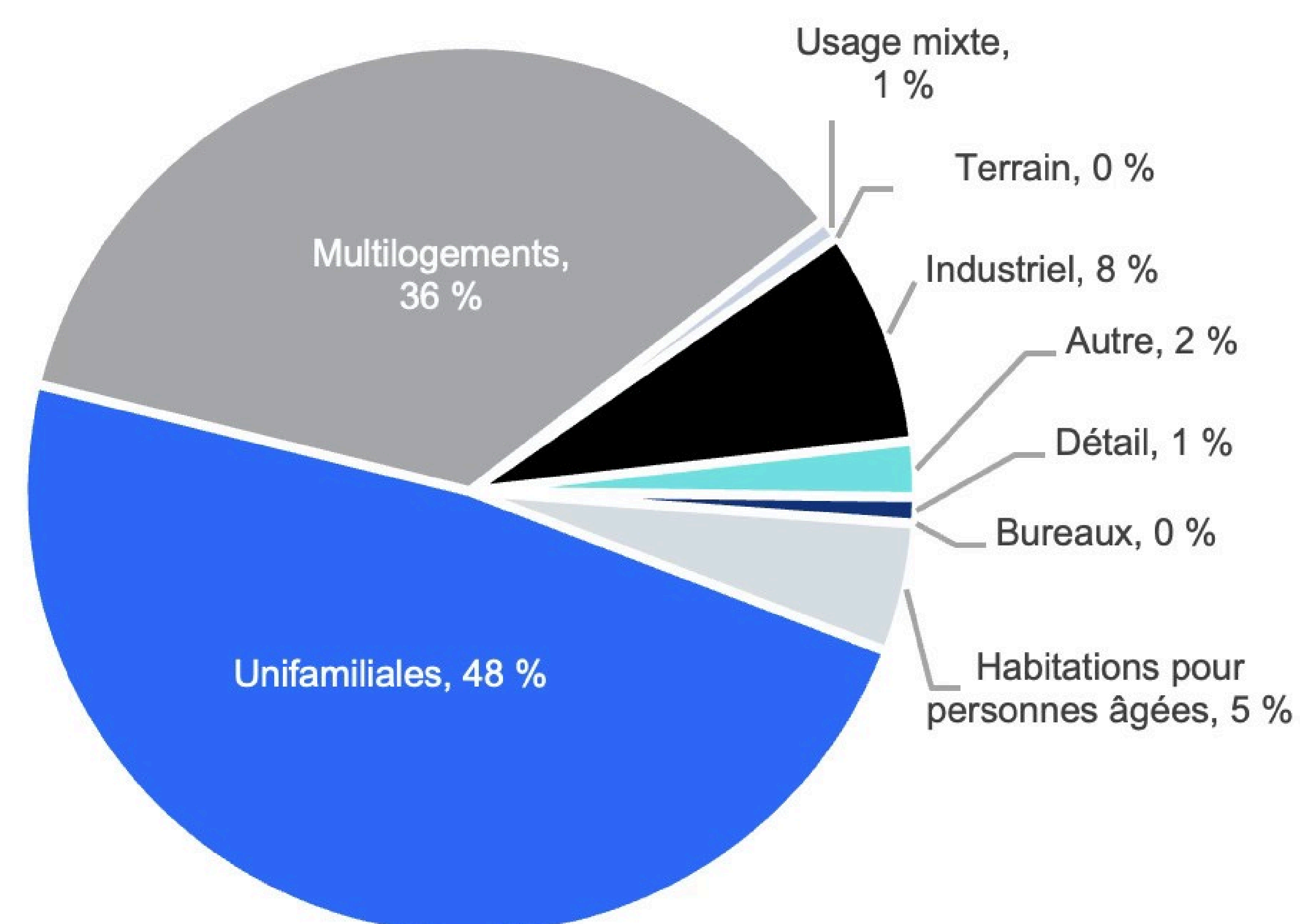
Au 31 mars 2026, le Fonds disposait de prêts hypothécaires sous gestion (PHG) totalisant 256,7 M\$, comparativement à 246,2 M\$ au 31 décembre 2025, soit une hausse de 10,5 M\$ par rapport au trimestre précédent. Au 31 mars 2026, le coupon moyen pondéré du portefeuille hors trésorerie était de 7,85 % et le terme à courir moyen pondéré était de 1,11 année, comparativement à un coupon moyen pondéré de 7,86 % et un terme à courir moyen pondéré de 1,10 année pour le trimestre clos le 31 décembre 2025.

Figure 1
Répartition régionale



Nota – Au 31 mars 2026.

Figure 2
Composition de l'actif



Fonds Hypothécaire CMLS

Rapport du T1 2026

Analyse et perspectives (suite)

Au premier trimestre 2026, nous avons reçu un signal clair indiquant que le gouvernement fédéral s'engage activement dans la lutte pour l'abordabilité du logement. Les baisses de taux d'intérêt étant suspendues et faisant face à des pressions à la hausse découlant des forces inflationnistes du marché, le gouvernement fédéral s'est tourné vers des moyens plus directs pour faire évoluer la situation. Le projet de loi C-26 vise notamment à réduire et à harmoniser les droits d'aménagement qui ont récemment constitué un obstacle à la construction de nouveaux bâtiments. Les droits d'aménagement sont des droits versés en une seule fois par les promoteurs immobiliers aux municipalités, qui servent en fin de compte à financer les infrastructures et les services nécessaires au bon déroulement des nouveaux projets d'aménagement. Notre infolettre « *Intérêt couru* » de décembre proposait une analyse approfondie des droits d'aménagement et de leur incidence sur les nouvelles constructions. Le projet de loi prévoit un financement de 1,7 milliard de dollars auquel il n'est possible d'accéder que par la mise en œuvre de cadres provinciaux obligeant les municipalités à uniformiser, plafonner ou réduire les droits d'aménagement. L'objectif final est de réduire et d'harmoniser davantage les droits d'aménagement, ce qui permet d'entretenir l'espoir d'une reprise de l'activité de construction.

Le projet de loi C-4, quant à lui, vise à stimuler la demande sur le marché en supprimant la TPS sur les logements neufs destinés aux acheteurs d'une première maison. Cette remise de 5 % sur la TPS s'applique aux logements neufs dont le prix ne dépasse pas 1 million de dollars, et diminue progressivement à mesure que le prix s'approche de 1,5 million de dollars. En outre (et indépendamment du projet de loi C-4), le gouvernement de l'Ontario a mis en place une suspension temporaire de la TVH de 8 % pour toute personne achetant une maison neuve, ce qui signifie que l'incidence cumulée en Ontario peut atteindre une augmentation du pouvoir d'achat de près de 130 000 dollars (et de 50 000 dollars en dehors de l'Ontario).

Ces deux projets de loi et les mesures supplémentaires prises en Ontario exercent, en théorie, des forces opposées sur les prix de l'immobilier (augmentation de l'offre et augmentation de la demande); nous verrons avec le temps si l'un a des répercussions plus importantes que l'autre. Bien que le Fonds évite toute exposition directe au secteur de la promotion immobilière, nous suivons de près tous les aspects du marché immobilier et nous nous efforçons de structurer le portefeuille de manière à ce que nos investissements soient bien protégés contre les fluctuations défavorables du marché liées aux mesures politiques.

Alors que ces initiatives fédérales commencent à influencer le contexte général du marché, les performances du Fonds Hypothécaire CMLS au premier trimestre ont continué de se caractériser par la même stabilité à laquelle nos investisseurs sont habitués. Le Fonds a généré un rendement annualisé stable de 6,51 %, et le taux de créances en souffrance est resté stable à environ 3 %, aucun prêt n'ayant subi de perte. Nous avons également enregistré de modestes entrées nettes de capitaux, qui ont entraîné une augmentation de 4 % des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts.

En raison de la durée moyenne pondérée réduite de nos investissements (1,11 an), une part importante du portefeuille est renouvelée chaque mois. Au cours du premier trimestre, des prêts hypothécaires d'un montant total de 55,3 millions de dollars ont été remboursés, ce qui représente 22 % du portefeuille. Une rotation régulière et le remboursement des prêts fournissent au Fonds une liquidité naturelle, ce qui devient un facteur de plus en plus important dans les décisions d'allocation en matière de crédit privé. Le remboursement des prêts s'accompagne également de la nécessité de les renouveler. Nous continuons à identifier d'importantes occasions d'investissement, soutenues par l'importante plateforme d'émission de prêts du groupe Nesto (26 milliards de dollars de prêts émis en 2025, contre 19 milliards en 2024). Au premier trimestre, nous avons financé 66,6 millions de dollars de nouveaux prêts hypothécaires, ce qui nous a placés dans une situation de levier financier minime (0,003 %). Notre stratégie consiste à recourir à un faible effet de levier, principalement pour éviter l'incidence négative des liquidités, tout en veillant dans tous les cas à sélectionner des investissements qui répondent à nos objectifs et qui présentent un profil risque/rendement solide.

Les variations dans la répartition du portefeuille ont été relativement mineures tout au long du trimestre, le changement le plus important ayant été une augmentation des prêts immobiliers résidentiels multilogements, dont la part est passée de 31 % à 36 % du portefeuille. Cela porte notre répartition cumulée au secteur du logement (résidences unifamiliales, immeubles multilogements et résidences pour seniors autonomes) à 88 %. En 2025, le montant des prêts hypothécaires pour immeubles multirésidentiels assurés par la SCHL et préparés au Canada s'élevait à 54 milliards de dollars (soit une hausse de 4 % par rapport à l'année précédente), ce qui dépasse largement les montants émis pour toute autre catégorie d'actifs commerciaux (la catégorie suivante étant celle des biens industriels, avec 17 milliards de dollars)^[1]. Nos prêts destinés aux immeubles multilogements servent souvent de prêt-relais donnant lieu à des prêts assurés par la SCHL, et cet important volume de dossiers en attente assurés par la SCHL s'est traduit par une multitude d'occasions de prêt intéressantes.

[1] Nesto Cloud – Sondage annuel sur le marché hypothécaire commercial canadien

Fonds Hypothécaire CMLS

Rapport du T1 2026

Analyse et perspectives (suite)

En conséquence, la part des prêts immobiliers résidentiels unifamiliaux dans notre portefeuille a légèrement diminué, passant de 51 % à 48 %, ce qui a partiellement compensé la hausse des prêts immobiliers résidentiels multifamiliaux. Les emprunteurs ayant bénéficié de nos prêts immobiliers pour résidences unifamiliales accordés ce trimestre affichaient une note de solvabilité moyenne pondérée de 762 (ce qui porte la moyenne du portefeuille à 756), et ces prêts étaient principalement assurés par des biens immobiliers occupés par leur propriétaire (81 %) et des maisons individuelles (par opposition aux appartements en copropriété) (88 %). Le montant moyen des prêts pour résidences unifamiliales accordés ce trimestre s'élevait à 393 763 dollars, et le ratio prêt-valeur moyen pondéré était de 58 %. Nous continuons d'adopter une approche prudente sur le marché en ciblant les emprunteurs solvables et les biens immobiliers présentant une valeur nette importante.

Nous poursuivons notre approche prudente sur les marchés au cours des prochains mois, en mettant l'accent sur la préservation du capital et la génération de rendements solides ajustés du risque. Comme toujours, notre objectif est d'offrir à nos investisseurs une alternative fiable en matière de revenus fixes sur laquelle ils peuvent compter. Nous vous remercions de la confiance que vous accordez à Gestion d'actifs CMLS et nous attendons avec impatience la suite de l'année.

Faits saillants de nature financière

Placements hypothécaires

	Trimestre clos le 31 mars 2026	Trimestre clos le 31 déc. 2025
Placements hypothécaires	256 730 190 \$	246 246 377 \$
Nombre total de placements hypothécaires	314	304
Placement hypothécaire moyen	817 612 \$	810 021 \$
Taux d'intérêt moyen pondéré	7,85 %	7,86 %
RPV moyen pondéré	62,50 %	62,71 %
Terme à courir moyen pondéré (en années)	1,11	1,10
Levier financier	0,003 %	0 %
Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	258 313 549 \$	249 126 023 \$
Valeur liquidative (VL) par part	10,01 \$	10,01 \$

Valeur liquidative (VL)

VL – 31 déc. 2025*	249 126 023
Souscriptions	14 139 059
Rachats	(7 336 157)
Distributions réinvesties	2 338 758
Gain (perte) latent	45 866
VL – 31 mars 2026	258 313 549

*Mise à jour afin de concorder avec les états financiers audités définitifs.

Fonds Hypothécaire CMLS

Rapport du T1 2026

Répartition du portefeuille

Au 31 mars 2026, le portefeuille du Fonds était constitué de 314 placements hypothécaires totalisant 257 M\$, répartis entre les catégories suivantes (hors trésorerie).

Région

	Nombre de prêts hypothécaires	Encours hypothécaire	% du portefeuille
Ont.	199	124 182 674 \$	48 %
C.-B.	44	52 128 152	20 %
Qc	7	37 300 000	15 %
Alb.	40	26 987 888	11 %
Divers	1	5 027 800	2 %
Man.	18	4 789 186	2 %
N.-É.	1	3 400 417	1 %
Î.-P.-É.	1	1 356 491	1 %
N.-B.	1	1 000 000	0 %
Sask.	2	557 582	0 %
	314	256 730 190 \$	100 %

Type d'actif

	Nombre de prêts hypothécaires	Encours hypothécaire	% du portefeuille
Résidences unifamiliales	274	123 308 616 \$	48 %
Immeuble multilogements	30	91 731 777	35 %
Bâtiment industriel	4	20 060 787	8 %
Habitations pour personnes âgées	1	12 000 000	5 %
Autres	2	5 180 000	2 %
Commerce de détail	2	2 449 010	1 %
Immeuble à usage mixte	1	2 000 000	1 %
	314	256 730 190 \$	100 %

Échéance

	Nombre de prêts hypothécaires	Encours hypothécaire	% du portefeuille
Moins de 1 an	197	156 880 739 \$	61 %
Entre 1 et 3 ans	111	78 846 956	31 %
Plus de 3 ans	6	21 002 495	8 %
	314	256 730 190 \$	100 %

Fonds Hypothécaire CMLS

Rapport du T1 2026

Répartition du portefeuille (suite)

Taux d'intérêt

	Nombre de prêts hypothécaires	Encours hypothécaire	% du portefeuille
Moins de 6,00 %	42	20 782 837 \$	8 %
Entre 6,00 % et 6,49 %	34	11 550 376	4 %
Entre 6,50 % et 6,99 %	60	42 472 690	16 %
Entre 7,00 % et 7,49 %	57	44 021 525	17 %
Entre 7,50 % et 7,99 %	49	41 022 836	16 %
Supérieur à 7,99 %	72	96 879 926	39 %
	314	256 730 190 \$	100 %

Ratio prêt-valeur évalué

	Nombre de prêts hypothécaires	Encours hypothécaire	% du portefeuille
60 % ou moins	135	84 628 904 \$	33 %
Entre 60 % et 70 %	118	104 647 296	41 %
Entre 70 % et 80 %	56	52 254 490	20 %
Plus de 80 %	5	15 199 500	6 %
	314	256 730 190 \$	100 %

Fonds Hypothécaire CMLS

Rapport du T1 2026

Suivi des émissions

Émissions*

	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
Total des émissions (en kilotonnes de CO ₂)	1,347	1,368	1,756	1,780
Total des émissions financées (en kilotonnes de CO ₂) par 100 M\$	0,590	0,623	0,713	0,693

Exactitude des données

	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
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	89 %	85 %	90 %	90 %
Consommation d'énergie : moyenne du marché; source d'énergie : moyenne du marché	11 %	15 %	10 %	10 %

*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 T1 2026

État du résultat net Trimestre clos le 31 mars 2026 (non audité)

	31 mars 2026	31 déc. 2025
Revenu de placement		
Intérêts	4 494 923 \$	4 728 453 \$
Autres frais	290 070	338 922
Gain (perte) latent sur les instruments financiers	-	-
	4 784 993	5 067 375
Charges		
Frais de gestion (après déduction des remises)	525 158	518 124
Autres charges	99 147	127 135
Frais de service de gestion de prêts hypothécaires	102 777	96 546
Charges d'intérêts	77 042	81 445
Total des charges	804 124	823 250
Charges abandonnées/absorbées par le gestionnaire	-	-
Total des charges (montant net)	804 124	823 250
Revenu de placement net	3 980 869 \$	4 244 125 \$
Gain (perte) latent	45 866	121 320
Revenu de placement net	4 026 735 \$	4 365 445 \$

Fonds Hypothécaire CMLS

Rapport du T1 2026

État de l'actif net

Trimestre clos le 31 mars 2026 (non audité)

	31 mars 2026	31 déc. 2025
Actif		
Trésorerie	- \$	1 032 389 \$
Placements hypothécaires nets	251 702 390	241 277 392
Autres placements	5 027 800	4 968 985
Autres créances	2 379 904	1 939 123
Revenu de placement net à recevoir	1 280 829	1 798 738
Frais de financement différés	10 990	33 724
Charges payées d'avance	21 778	4 909
Montant à recevoir du gestionnaire	-	3 535
	260 423 691	251 058 795
Passif		
Dettes bancaires	8 630	-
Dettes et charges à payer	314 952	509 789
Souscriptions reçues d'avance	300 000	-
Distribution à verser	1 486 560	1 422 983
	2 110 142	1 932 772
Actif net	258 313 549 \$	249 126 023 \$
Parts en circulation	25 798 461	24 885 524
Actif net par part	10,01 \$	10,01 \$

Fonds Hypothécaire CMLS

Rapport du T1 2026

État de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables Trimestre clos le 31 mars 2026 (non audité)

Solde à l'ouverture de la période	249 126 023 \$
Revenu net	4 026 735
Émission de parts	14 139 059
Parts réinvesties	2 338 758
	20 504 552
Rachats de parts	(7 336 157)
Distributions aux porteurs de parts	(3 980 869)
	(11 317 026)
Solde à la clôture de la période	258 313 549 \$