



cmls gestion d'actifs

Fonds Hypothécaire CMLS
Rapport du T2 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 T2 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 30 juin 2026, le Fonds disposait de prêts hypothécaires sous gestion (PHG) totalisant 297,3 M\$, comparativement à 256,7 M\$ au 31 mars 2026, soit une hausse de 40,6 M\$ par rapport au trimestre précédent. Au 30 juin 2026, le coupon moyen pondéré du portefeuille hors trésorerie était de 7,74 % et le terme à courir moyen pondéré était de 1,12 année, comparativement à un coupon moyen pondéré de 7,85 % et un terme à courir moyen pondéré de 1,11 année pour le trimestre clos le 31 mars 2026.

Figure 1
Répartition régionale

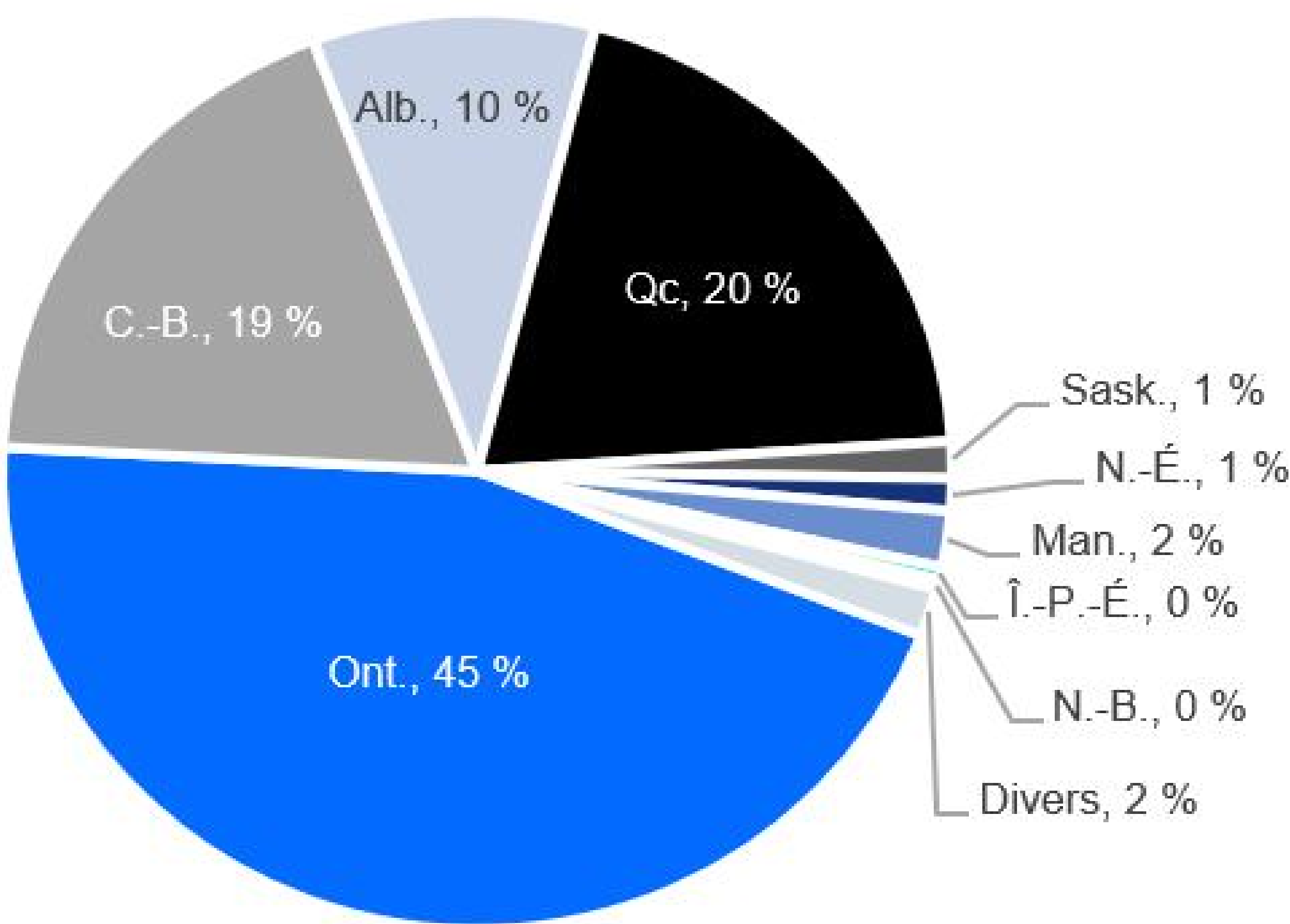
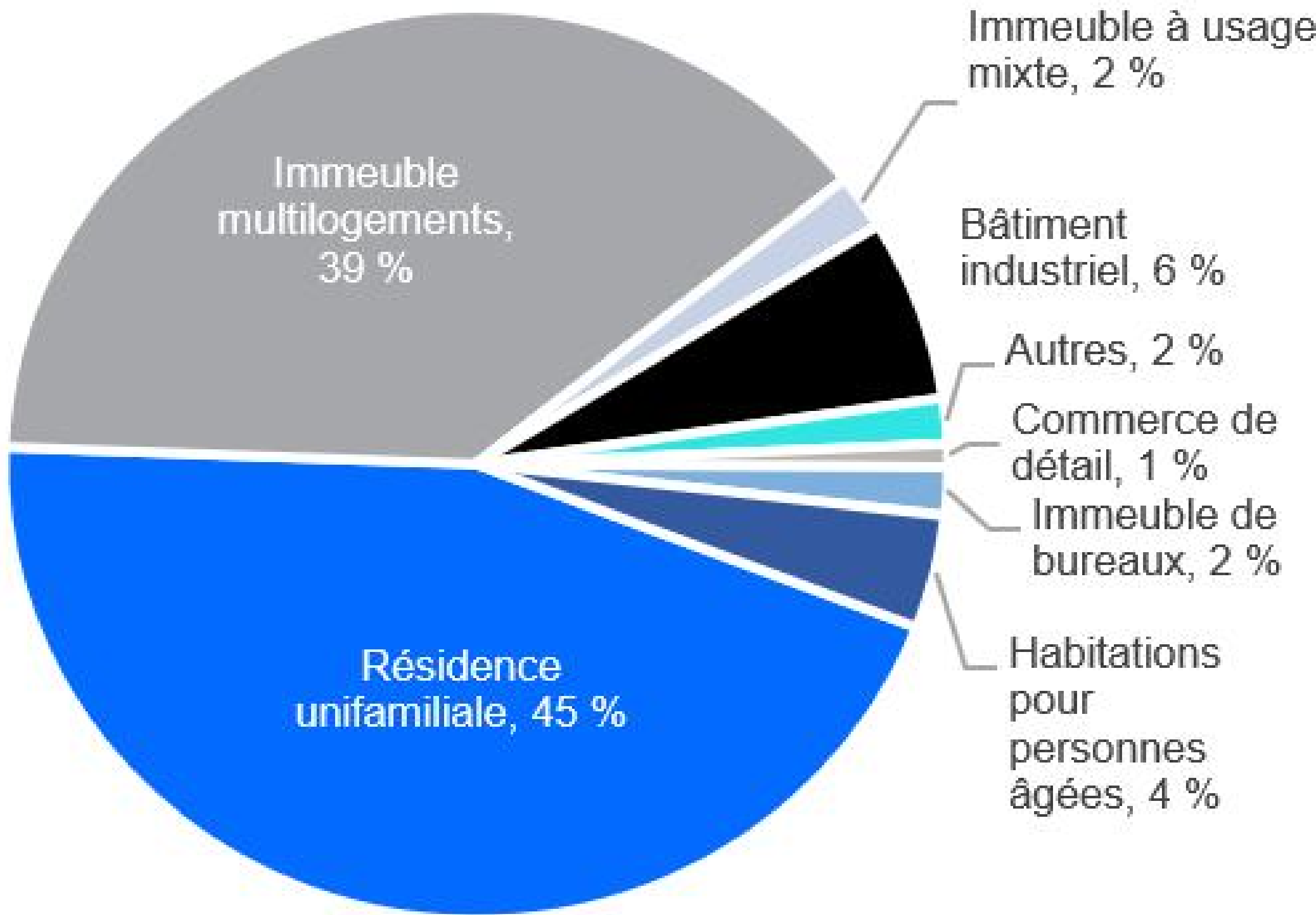


Figure 2
Composition de l'actif



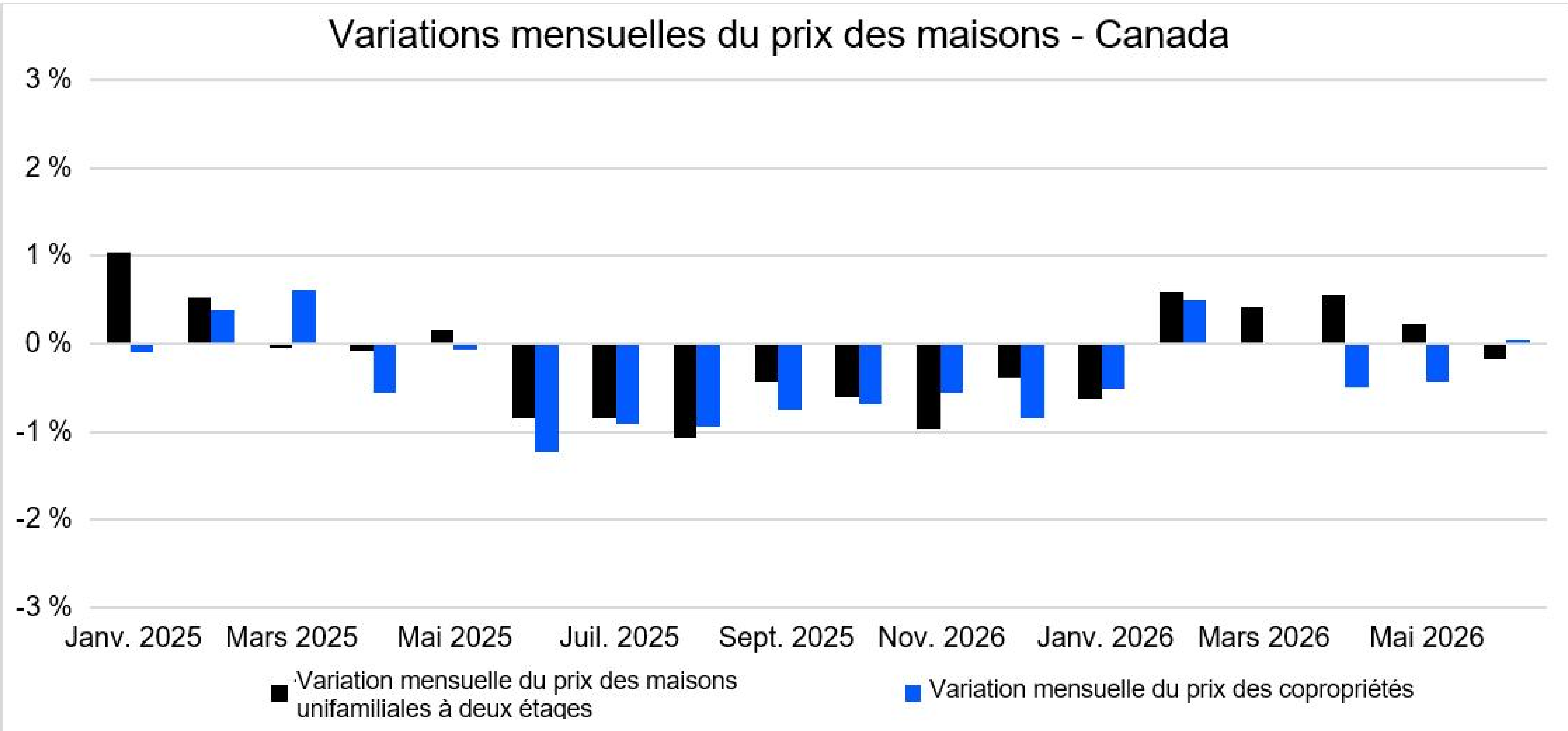
Nota – Au 30 juin 2026.

Fonds Hypothécaire CMLS

Rapport du T2 2026

Analyse et perspectives (suite)

Au cours du deuxième trimestre de l'année, le marché immobilier des maisons unifamiliales a enfin commencé à retrouver un peu de vigueur. Après cinq mois consécutifs de baisse des ventes résidentielles, jusqu'en avril, on observe désormais trois mois consécutifs de hausse¹. Bien que les chiffres ne soient pas spectaculaires (les ventes de juin ont augmenté de 7 % par rapport à celles de mars), il s'agit d'un renversement positif de la tendance précédente. Cette augmentation de l'activité de vente, conjuguée à la baisse du nombre de nouvelles inscriptions, a entraîné une diminution du nombre de mois d'inventaire sur le marché, qui s'établit désormais à 4,8 mois, soit le niveau le plus bas atteint en 2026. Sans surprise, cette situation a soutenu les prix de l'immobilier, qui se sont stabilisés après avoir baissé tout au long de l'année 2025. Les prix des maisons unifamiliales à deux étages ont augmenté de 1 % en 2026, tandis que ceux des copropriétés ont baissé de 1 %². Cela se compare à une baisse de 5 % dans chaque cas en 2025.



La hausse des ventes s'est accompagnée de nouvelles occasions de prêt pour le fonds. Au deuxième trimestre, nous avons accordé des prêts hypothécaires sur des résidences unifamiliales pour un total de 46 millions de dollars, dépassant ainsi les 33 millions de dollars accordés au premier trimestre. Bien que cela ne soit pas directement lié à la hausse des ventes sur le marché des maisons unifamiliales, notre croissance a également été marquée par une augmentation des financements dans les secteurs des immeubles multilogements et commercial, qui sont passés de 30 millions de dollars au premier trimestre à 37 millions de dollars au deuxième trimestre. En raison de la courte durée de nos prêts (1,12 an), ceux-ci sont fréquemment remboursés et remplacés par de nouveaux prêts. Au cours du premier semestre, des prêts hypothécaires totalisant 113 millions de dollars ont été remboursés, ce qui représente 42 % de notre solde hypothécaire moyen. La combinaison d'un volume de financement important et de remboursements de prêts a fait en sorte que le portefeuille du fonds se compose majoritairement de prêts récemment accordés. La majorité des prêts (81 %) actuellement détenus ont été accordés au cours des douze derniers mois, et 39 % d'entre eux l'ont été au cours des six derniers mois. Nous considérons ce roulement constant comme un élément essentiel de notre stratégie, car il limite notre exposition aux fluctuations de valeur sur de longues périodes et assure une source constante de liquidités grâce aux remboursements de prêts.

^[1] L'Association canadienne de l'immobilier

^[2] L'Association canadienne de l'immobilier

Fonds Hypothécaire CMLS

Rapport du T2 2026

Analyse et perspectives (suite)

Comme d'habitude, la répartition du portefeuille est demeurée stable. Un changement notable réside dans le fait que nous avons continué d'augmenter notre part de prêts au Québec, qui est passée de 15 % à 20 % depuis le premier trimestre. Comme nous l'avons déjà mentionné, le Québec possède l'un des marchés immobiliers les plus solides au Canada en raison de son accessibilité relative, et nous y investissons de manière stratégique. Nous avons constaté une légère baisse dans la part des prêts pour des résidences unifamiliales (de 48 % à 45 %), contrebalancée par une hausse dans le secteur des immeubles multilogements (de 36 % à 39 %). Cette augmentation des prêts pour des immeubles multilogements a eu pour conséquence une hausse de notre exposition aux titres de créance subordonnés (de 30 % à 37 %), dont nous prévoyons un retour à la baisse au cours du second semestre. Le ratio prêt/valeur moyen pondéré du fonds (en baisse de 63 % à 62 %) et sa durée (légèrement en hausse, de 1,11 à 1,12 an) sont demeurés très stables.

Pour soutenir la croissance du fonds, nous avons réalisé une augmentation de notre marge de crédit, la portant de 50 millions de dollars à 100 millions de dollars. Ceux qui ont déjà lu nos bulletins d'information ou nos rapports trimestriels savent que le recours à l'effet de levier pour améliorer les rendements ne fait pas partie intégrante de notre stratégie; nous y avons plutôt recours pour maintenir un niveau d'investissement maximal au fur et à mesure du remboursement des prêts afin d'éviter une perte de trésorerie. Cette stratégie reste inchangée, et l'augmentation de la capacité de l'effet de levier résulte simplement de la croissance du fonds. Notre objectif quant à notre situation de levier financier se situe entre 10 % et 20 %, et nous nous situons actuellement à 14 %, ce qui convient parfaitement. Grâce à cette augmentation, nous sommes en mesure de maintenir une capacité excédentaire sur notre marge tout en évitant une perte de trésorerie.

Les investisseurs ont probablement constaté que les rendements du fonds étaient légèrement inférieurs au premier semestre (6,41 % annualisé) par rapport à 2025. Ce repli s'explique principalement par la dépréciation de deux prêts en mai, ce qui a entraîné un rendement mensuel inférieur à la normale (0,41 %, soit 4,94 % annualisé). Cette dépréciation concerne deux prêts commerciaux à garantie croisée, accordés au même emprunteur et présentant des arriérés de paiement. Ces prêts sont garantis par trois immeubles à usage mixte (commerces au rez-de-chaussée et appartements aux étages supérieurs) ainsi que par un stationnement situé à l'arrière, et représentent 2,42 % des investissements hypothécaires. Nous avons pris possession des propriétés et nous sommes en train de les mettre en vente. En mai, nous avons ramené la valeur des prêts hypothécaires à la valeur nette de réalisation attendue des immeubles, telle qu'elle a été déterminée par notre filiale Nesto Cloud lors de sa réévaluation mensuelle de notre portefeuille de prêts hypothécaires commerciaux. Compte tenu de la nature fragmentée de notre portefeuille (337 prêts), nous ne sommes pas excessivement exposés à des positions individuelles, ce qui minimise l'incidence de cette dépréciation.

Le rendement du portefeuille est par ailleurs demeuré solide. Dans l'ensemble, les arriérés hypothécaires restent faibles, et ont diminué d'un trimestre à l'autre, passant de 3,43 % à 3,28 %. Hormis les deux prêts commerciaux mentionnés ci-dessus (2,42 %), nous n'avons aucun arriéré dans le segment des immeubles multilogements et commerciaux de notre portefeuille. Le reste des arriérés (0,87 %) provient de prêts immobiliers résidentiels unifamiliaux. Les impayés sur les prêts immobiliers résidentiels unifamiliaux ont diminué au cours des deux dernières années, atteignant un sommet de 2,98 % en octobre 2024, pour se maintenir aux alentours de 2 % pendant la majeure partie de l'année 2025, et s'établissant désormais sous la barre des 1 %. Notre stratégie consistant à privilégier les emprunteurs de haute qualité (avec une cote de crédit moyenne de 752) continue de porter ses fruits et de soutenir le rendement du portefeuille.

À l'approche du troisième trimestre, nous sommes encouragés par la reprise des activités sur le marché des maisons unifamiliales et par le solide portefeuille d'occasions de prêt que nous observons dans toutes les catégories d'actifs. Grâce à une excellente qualité de crédit et à un faible taux d'impayés, nous sommes bien positionnés pour les mois à venir. Comme toujours, notre objectif demeure la préservation du capital, tout en offrant aux détenteurs de parts des rendements solides ajustés au risque. Nous vous remercions de la confiance continue que vous accordez à Gestion d'actifs CMLS, et nous attendons avec impatience la deuxième moitié de l'année.

Fonds Hypothécaire CMLS

Rapport du T2 2026

Faits saillants de nature financière

Placements hypothécaires

	Trimestre clos le 30 juin 2026	Trimestre clos le 31 mars 2026
Placements hypothécaires	297 294 678 \$	256 730 190 \$
Nombre total de placements hypothécaires	337	314
Placement hypothécaire moyen	882 180 \$	817 612 \$
Taux d'intérêt moyen pondéré	7,74 %	7,85 %
RPV moyen pondéré	62,47 %	62,50 %
Terme à courir moyen pondéré (en années)	1,12	1,11
Levier financier	14,057 %	0,003 %
Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	256 855 657 \$	258 313 549 \$
Valeur liquidative (VL) par part	10,00 \$	10,01 \$

Valeur liquidative (VL)

VL – 31 mars 2026	258 313 549
Souscriptions	8 646 751
Rachats	(11 967 922)
Distributions réinvesties	2 162 861
Gain (perte) latent	(299 582)
VL – 30 juin 2026	256 855 657

Fonds Hypothécaire CMLS

Rapport du T2 2026

Répartition du portefeuille

Au 30 juin 2026, le portefeuille du Fonds était constitué de 337 placements hypothécaires totalisant 297 M\$, répartis entre les catégories suivantes (hors trésorerie).

Région

	Nombre de prêts hypothécaires	Encours hypothécaire	% du portefeuille
Ont.	205	133 759 264 \$	45 %
Qc	12	59 334 848	20 %
C.-B.	48	55 228 133	19 %
Alb.	43	28 546 748	10 %
Man.	22	5 838 067	2 %
Divers	1	5 001 336	2 %
Sask.	3	3 853 648	1 %
N.-É.	1	3 380 000	1 %
Î.-P.-É.	1	1 354 157	0 %
N.-B.	1	998 477	0 %
	337	297 294 678 \$	100 %

Type d'actif

	Nombre de prêts hypothécaires	Encours hypothécaire	% du portefeuille
Résidences unifamiliales	288	133 068 750 \$	45 %
Immeuble multilogements	36	114 943 199	38 %
Bâtiment industriel	5	19 177 896	6 %
Habitations pour personnes âgées	1	12 000 000	4 %
Immeuble à usage mixte	2	5 860 000	2 %
Immeuble de bureaux	1	5 000 000	2 %
Autres	2	4 795 823	2 %
Commerce de détail	2	2 449 010	1 %
	337	297 294 678 \$	100 %

Échéance

	Nombre de prêts hypothécaires	Encours hypothécaire	% du portefeuille
Moins de 1 an	198	173 397 608 \$	58 %
Entre 1 et 3 ans	132	96 316 196	33 %
Plus de 3 ans	7	27 580 874	9 %
	337	297 294 678 \$	100 %

Fonds Hypothécaire CMLS

Rapport du T2 2026

Répartition du portefeuille (suite)

Taux d'intérêt

	Nombre de prêts hypothécaires	Encours hypothécaire	% du portefeuille
Moins de 6,00 %	47	23 058 690 \$	8 %
Entre 6,00 % et 6,49 %	51	19 084 342	6 %
Entre 6,50 % et 6,99 %	76	48 626 034	16 %
Entre 7,00 % et 7,49 %	58	47 428 603	16 %
Entre 7,50 % et 7,99 %	49	58 272 129	19 %
Supérieur à 7,99 %	56	100 824 880	35 %
	337	297 294 678 \$	100 %

Ratio prêt-valeur évalué

	Nombre de prêts hypothécaires	Encours hypothécaire	% du portefeuille
60 % ou moins	138	89 749 901 \$	30 %
Entre 60 % et 70 %	132	114 375 571	39 %
Entre 70 % et 80 %	62	77 166 006	26 %
Plus de 80 %	5	16 003 200	5 %
	337	297 294 678 \$	100 %

Fonds Hypothécaire CMLS

Rapport du T2 2026

Suivi des émissions

Émissions*

	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
Total des émissions (en kilotonnes de CO ₂)	1,368	1,756	1,780	2,034
Total des émissions financées (en kilotonnes de CO ₂) par 100 M\$	0,623	0,713	0,693	0,684

Exactitude des données

	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 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	85 %	90 %	90 %	91 %
Consommation d'énergie : moyenne du marché; source d'énergie : moyenne du marché	15 %	10 %	10 %	9 %

*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 T2 2026

État du résultat net

Trimestre clos le 30 juin 2026 (non audité)

	30 juin 2026	31 mars 2026
Revenu de placement		
Intérêts	5 124 316 \$	4 494 923 \$
Autres frais	400 351	290 070
Gain (perte) latent sur les instruments financiers	–	–
	5 524 667	4 784 993
Charges		
Frais de gestion (après déduction des remises)	541 175	525 158
Autres charges	250 513	99 147
Frais de service de gestion de prêts hypothécaires	113 745	102 777
Charges d'intérêts	312 633	77 042
Total des charges	1 218 066	804 124
Charges abandonnées/absorbées par le gestionnaire	(42 879)	–
Total des charges (montant net)	1 175 187	804 124
Revenu de placement net	4 349 480 \$	3 980 869 \$
Gain (perte) latent	(299 582)	45 866
Revenu de placement net	4 049 898 \$	4 026 735 \$

Fonds Hypothécaire CMLS

Rapport du T2 2026

État de l'actif net

Trimestre clos le 30 juin 2026 (non audité)

	30 juin 2026	31 mars 2026
Actif		
Trésorerie	\$	\$
Placements hypothécaires nets	292 293 341	251 702 390
Autres placements	5 001 336	5 027 800
Autres créances	1 949 400	2 379 904
Revenu de placement net à recevoir	1 559 341	1 280 829
Frais de financement différés	28 803	10 990
Charges payées d'avance	7 489	21 778
Montant à recevoir du gestionnaire	42 879	–
	300 882 589	260 423 691
Passif		
Dette bancaire	41 789 762	8 630
Dettes et charges à payer	357 239	314 952
Souscriptions reçues d'avance	415 000	300 000
Distribution à verser	1 464 931	1 486 560
	44 026 932	2 110 142
Actif net	256 855 657 \$	258 313 549 \$
Parts en circulation	25 683 057	25 798 461
Actif net par part	10,00 \$	10,01 \$

Fonds Hypothécaire CMLS

Rapport du T2 2026

État de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables
Trimestre clos le 30 juin 2026 (non audité)

Solde à l'ouverture de la période	258 313 549 \$
Revenu net	4 049 898
Émission de parts	8 646 751
Parts réinvesties	2 162 861
	14 859 510
Rachats de parts	(11 967 922)
Distributions aux porteurs de parts	(4 349 480)
	(16 317 402)
Solde à la clôture de la période	256 855 657 \$