



cmls gestion d'actifs

Fonds Hypothécaire CMLS
Rapport du T4 2021

Table des matières

- 01 Aperçu des activités
- 02 Analyse et perspectives
- 03 Faits saillants de nature financière
- 04 Répartition du portefeuille
- 06 États financiers

Fonds Hypothécaire CMLS

Rapport du T4 2021

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.

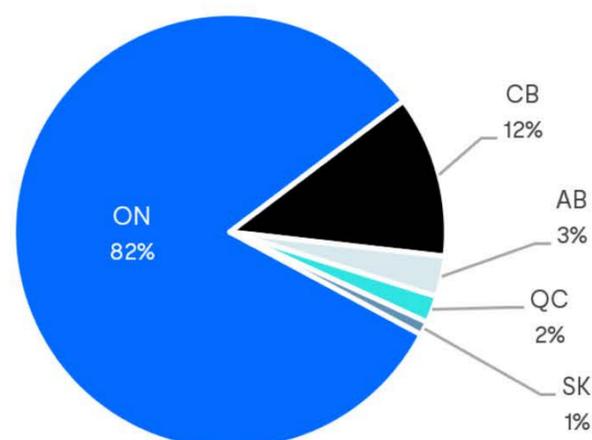
Le Fonds est considéré comme une fiducie d'investissement à participation unitaire en vertu de la Loi de l'impôt sur le revenu (Canada) (« Loi de l'impôt »). À ce titre, les parts constituent donc des placements admissibles en vertu de la Loi de l'impôt pour les régimes enregistrés d'épargne-retraite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

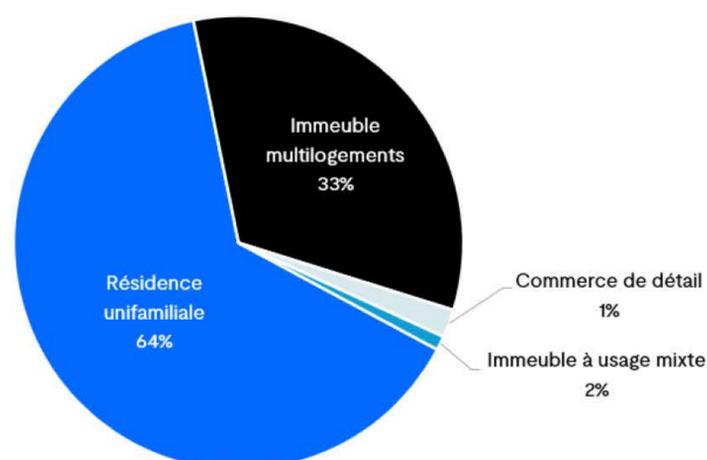
Au 31 décembre 2021, le Fonds disposait d'un actif total sous gestion (ASG) de 87,6 M\$, comparativement à 72,7 M\$ au 30 septembre 2021. L'augmentation de l'ASG d'un trimestre sur l'autre est principalement attribuable aux entrées nettes d'investissement de 14,9 M\$, incluant des distributions réinvesties. Au 31 décembre 2021, le coupon moyen pondéré du portefeuille hors trésorerie était de 6,45 % et le terme à courir moyen pondéré était de 0,78 année, comparativement à un coupon moyen pondéré de 6,32 % et un terme à courir moyen pondéré de 0,83 année pour le trimestre clos le 30 septembre 2021.

Figure 1
Répartition régionale



Nota – Au 31 décembre 2021.

Figure 2
Composition de l'actif



Fonds Hypothécaire CMLS

Rapport du T4 2021

Analyse et perspectives (suite)

Nous sommes ravis d'annoncer qu'après la clôture de l'exercice, l'actif sous gestion du Fonds Hypothécaire CMLS a franchi la barre des 100 M\$. L'année 2021 a aussi été exceptionnelle sur le plan du financement. En effet, nous avons financé près de 135 M\$ de nouvelles transactions – notre plus grande année depuis notre entrée en activité.

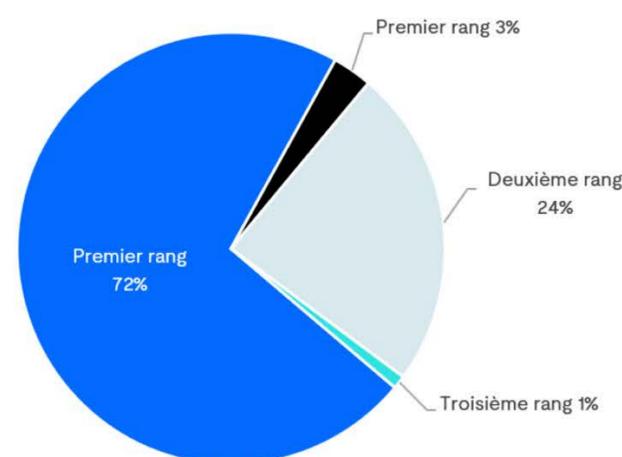
La composante des résidences unifamiliales du portefeuille représentait 64 % du portefeuille hypothécaire à la clôture du trimestre. Nous avons priorisé la constitution d'un portefeuille de grande qualité de garanties sur résidences unifamiliales sur les grands marchés et les principaux indicateurs montrent que notre plan se déroule comme prévu – le ratio prêt-valeur (RPV) moyen pondéré était d'environ 61 % et la cote de crédit moyenne était de 710 (les emprunteurs ayant une cote de crédit supérieure à 680 sont généralement considérés comme des emprunteurs de premier ordre). Le portefeuille de résidences unifamiliales était composé à 85 % de résidences isolées ou de maisons en rangée et à 15 % de garanties sur condo; 77 % de ces propriétés étaient occupées par le propriétaire, un important facteur subjectif lorsqu'il s'agit de mesurer la volonté de payer d'un emprunteur. En l'absence de prêts en souffrance de plus de 90 jours à la clôture du trimestre, nous sommes très satisfaits du rendement du portefeuille.

Les prix des résidences unifamiliales ont maintenu leur ascension en février 2022, avec une hausse de 16,4 % d'une année sur l'autre à Vancouver et une hausse de 20,8 % une année sur l'autre à Toronto. Nous croyons que cette hausse est essentiellement attribuable à une insuffisance persistante de l'offre sur le marché. Il est néanmoins possible que les emprunteurs ayant profité de faibles taux devancent leur achat avant le resserrement anticipé des politiques monétaires. Bien qu'il soit possible que la hausse des prix s'atténue à des taux plus élevés, nous sommes d'avis qu'il est peu probable qu'il y ait un atterrissage brutal étant donné les quotas d'immigration du Canada de 432 000 pour 2022 et la récente décision du gouvernement d'autoriser un nombre potentiellement illimité d'immigrants en provenance de l'Ukraine.

Étant donné qu'il s'agit essentiellement d'une stratégie de crédit, nous surveillons la santé de l'économie sous-jacente pour y détecter les signes de tension. Indicateur avancé du rendement des prêts, l'emploi est presque entièrement revenu à ses niveaux pré-pandémiques dans la plupart des secteurs d'activité. Les seules exceptions étant l'hébergement et les services alimentaires, où l'on dénombre environ 200 000 emplois de moins que le nombre d'avant la pandémie. Nous nous attendons à ce que ces secteurs prennent leur envol au printemps, les restrictions sanitaires ayant été levées.

À 33 %, les immeubles multilogements représentaient une part importante de la composante commerciale du portefeuille, à la clôture du trimestre (figure 2). La composante commerciale du portefeuille fait encore bonne figure. D'ailleurs, à la date d'impression, aucun prêt hypothécaire commercial n'était en souffrance ni faisait l'objet d'un report. Notre stratégie hypothécaire commerciale reste orientée sur les prêts-relais de 1 à 3 ans sur des immeubles multilogements à valeur ajoutée qui offrent, selon nous, un bon équilibre entre le risque et le rendement.

Figure 3
Rangs du portefeuille hypothécaire



Source – Au 31 décembre 2021.

Fonds Hypothécaire CMLS

Rapport du T4 2021

Faits saillants de nature financière

Placements hypothécaires

	Trimestre clos le 31 déc. 2021	Trimestre clos le 30 sept. 2021
Placements hypothécaires	84 949 658 \$	78 704 756 \$
Nombre total de placements hypothécaires	124	119
Placement hypothécaire moyen	685 078 \$	661 385 \$
Taux d'intérêt moyen pondéré	6,45 %	6,32 %
RPV moyen pondéré	62,66 %	61,56 %
Terme à courir moyen pondéré (en années)	0,78	0,83
Levier financier	0,00 %	7,83 %
Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	87 564 703 \$	72 699 537 \$
Valeur liquidative (VL) par part	10,00 \$	10,00 \$

Valeur liquidative (VL)

VL – 31 déc. 2021	72 699 537	\$
Souscriptions	14 931 996	
Rachats	(784 258)	
Distributions réinvesties	711 777	
Gain latente	5 651	
VL – 31 déc. 2021	87 564 703	\$

Fonds Hypothécaire CMLS

Rapport du T4 2021

Répartition du portefeuille

Au 31 décembre 2021, le portefeuille du Fonds était constitué de 124 placements hypothécaires totalisant 84,9 M\$, répartis entre les catégories suivantes (hors trésorerie).

Région

	Nombre de prêts hypothécaires	Encours hypothécaire	% du portefeuille
ON	105	69 715 069 \$	82 %
CB	12	9 776 562	12 %
AB	4	2 485 943	3 %
QC	2	1 990 000	2 %
SK	1	982 084	1 %
	124	84 949 658 \$	100 %

Type d'actif

	Nombre de prêts hypothécaires	Encours hypothécaire	% du portefeuille
Résidence unifamiliale	103	54 231 575 \$	64 %
Immeuble multilogements	19	27 736 000	33 %
Commerce de détail	1	982 083	1 %
Immeuble à usage mixte	1	2 000 000	2 %
	124	84 949 658 \$	100 %

Échéance

	Nombre de prêts hypothécaires	Encours hypothécaire	% du portefeuille
Moins de 1 an	112	66 658 501 \$	78 %
Entre 1 et 3 ans	12	18 291 157	22 %
	124	84 949 658 \$	100 %

Fonds Hypothécaire CMLS

Rapport du T4 2021

Répartition du portefeuille (suite)

Taux d'intérêt

	Nombre de prêts hypothécaires	Encours hypothécaire	% du portefeuille
Moins de 6,00 %	59	37 684 639 \$	45 %
Entre 6,00 % et 6,49 %	21	19 593 881	23 %
Entre 6,50 % et 6,99 %	16	8 096 294	10 %
Entre 7,00 % et 7,49 %	12	7 058 146	8 %
Entre 7,50 % et 7,99 %	8	5 327 355	6 %
Supérieur à 7,99 %	8	7 189 343	8 %
	124	84 949 658 \$	100 %

Ratio prêt-valeur évaluée

	Nombre de prêts hypothécaires	Encours hypothécaire	% du portefeuille
60 % ou moins	44	26 362 050 \$	31 %
Entre 60 % et 70 %	64	40 014 859	47 %
Entre 70 % et 80 %	9	9 926 749	12 %
Plus de 80 %	7	8 646 000	10 %
	124	84 949 658 \$	100 %

Fonds Hypothécaire CMLS

Rapport du T4 2021

État du résultat net Trimestre clos le 31 décembre 2021 (non audité)

	31 déc. 2021	30 sept. 2021
Revenu de placement		
Intérêts	1 375 224 \$	1 172 077 \$
Autres frais	105 166	107 007
	1 480 390	1 279 084
Charges		
Frais de gestion (après déduction des remises)	163 293	390,548
Frais de financement	76 793	78,049
Frais de service de gestion de prêts hypothécaires	60 937	50,411
Comptabilité et tenue de livres	17 457	44,620
Honoraires juridiques et d'audit	(952)	18,153
FundServ	10 009	39,584
Services-conseils	6 736	15,543
Dépositaire	3 390	9,822
Fiduciaire	2 232	7,597
Commissions d'attente	-	4,314
Charges d'intérêts	26 862	2,454
Autres charges	5 372	24,252
Total des charges	372 129	685,347
Charges abandonnées/absorbées par le gestionnaire	(22 853)	(40,576)
Total des charges (montant net)	349 276	644,771
Revenu de placement net	1 131 114 \$	981 860 \$
Gain (perte) latent	5 651	5 197
Revenu de placement net	1 136 765 \$	987 057 \$

Fonds Hypothécaire CMLS

Rapport du T4 2021

État de l'actif net Trimestre clos le 31 décembre 2021 (non audité)

	31 déc. 2021	30 sept. 2021
Actif		
Trésorerie	3 436 036 \$	\$ -
Placements hypothécaires nets	84 949 658	78 704 756
Revenu de placement net à recevoir	348 997	1 292 760
Frais de financement différés	2 975	8 596
Charges payées d'avance	-	75 103
Montant à recevoir du gestionnaire	11 417	41 320
	88 749 083	80 122 535
Passif		6 160 923
Dette bancaire	770 182	964 172
Dettes et charges à payer	414 198	297 903
Distribution à verser	1 184 380	7 422 998
Actif net	87 564 703 \$	72 699 537 \$
Parts en circulation	8 757 031	7 271 013
Actif net par part	10,00 \$	10,00 \$

Fonds Hypothécaire CMLS

Rapport du T4 2021

État de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables Trimestre clos le 31 décembre 2021 (non audité)

Solde à l'ouverture de la période	72 699 537	\$
Revenu net	1 136 765	
Émission de parts	14 931 996	
Parts réinvesties	711 777	
	16 780 538	
Rachats de parts	(784 258)	
Distributions aux porteurs de parts	(1 131 114)	
	(1 915 372)	
Solde à la clôture de la période	87 564 703	\$