

TROISIÈME TRIMESTRE
30 SEPTEMBRE 2025
(NON AUDITÉ)

Rapport financier trimestriel

Pour demander un support de substitution, veuillez
communiquer avec nous :

1-800-668-2642
centrecontact@schl.ca

700, chemin de Montréal,
Ottawa (Ontario) K1A 0P7

SCHL.ca

Canada



Table des matières

Rapport de gestion	3
Aperçu	3
Contexte opérationnel et perspectives pour 2025.....	4
Résultats financiers	8
Données trimestrielles historiques	19
États financiers consolidés trimestriels non audités	20

Rapport de gestion

Aperçu

Le présent rapport de gestion sur la situation financière et les résultats d'exploitation, tel qu'il a été approuvé par le Comité de vérification le 13 novembre 2025, a été préparé pour le troisième trimestre clos le 30 septembre 2025. Il vise à fournir aux lecteurs un aperçu de notre rendement en le comparant aux périodes de trois mois et de neuf mois correspondantes de l'exercice 2024. Ce rapport de gestion doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés trimestriels non audités et avec le Rapport annuel de 2024. Les états financiers consolidés trimestriels non audités ont été préparés conformément à la norme comptable internationale IAS 34, *Information financière intermédiaire*; ils n'incluent pas toute l'information devant être fournie dans les états financiers consolidés annuels complets. Sauf indication contraire, les montants y sont libellés en millions de dollars canadiens.

Les informations concernant nos principales méthodes comptables, nos jugements et nos estimations se trouvent dans notre Rapport annuel 2024 ainsi qu'à la note 4 des présents états financiers consolidés trimestriels non audités. Aucun changement significatif n'avait été apporté à nos principales méthodes comptables, à nos jugements ou à nos estimations à la clôture du troisième trimestre de 2025.

Énoncés prospectifs

Notre Rapport financier trimestriel contient des énoncés prospectifs qui se trouvent, notamment, dans la section « Contexte opérationnel et perspectives pour 2025 » du rapport. Par leur nature, les énoncés prospectifs nous obligent à formuler des hypothèses et comportent des incertitudes et des risques intrinsèques qui pourraient donner lieu à des résultats réels qui s'écartent significativement des attentes exprimées dans ces énoncés prospectifs.

Mesures non définies par les IFRS

Nous avons recours à un certain nombre de mesures financières pour évaluer notre rendement. Certaines de ces mesures ne sont pas calculées selon les Normes internationales d'information financière (IFRS), ne sont pas définies par les IFRS et n'ont pas de définition normalisée, de sorte qu'elles pourraient ne pas être comparables à celles d'autres organisations. Ces mesures non définies par les IFRS servent à compléter l'information présentée dans les états financiers consolidés trimestriels non audités préparés conformément aux IFRS et peuvent être utiles pour analyser le rendement et comprendre les indicateurs de mesure utilisés par la direction dans ses décisions financières et opérationnelles. Les définitions des mesures non définies par les IFRS utilisées dans le rapport financier trimestriel sont énoncées dans le glossaire des mesures non définies par les IFRS du Rapport annuel de 2024 de la SCHL.

Contexte opérationnel et perspectives pour 2025

Les événements ci-après pourraient influencer nos activités futures.

Conjoncture économique et indicateurs du logement

L'économie canadienne est demeurée au ralenti au troisième trimestre de 2025, sous le poids des perturbations du commerce, de l'incertitude économique et du ralentissement de la croissance démographique. Selon les premières estimations, le PIB réel a probablement connu une faible croissance au T3, après une contraction au trimestre précédent.

Les premières estimations indiquent aussi que les consommateurs et les entreprises ont été prudents tout au long du trimestre dans un contexte d'incertitude économique persistante. Les droits de douane américains sur certaines exportations canadiennes, en place depuis le début de 2025, ont continué de ralentir l'activité dans les secteurs de la fabrication et des ressources. Les exportations de biens ont connu une reprise limitée après une forte baisse au trimestre précédent. Les importations ont légèrement diminué en raison de la faiblesse de la demande intérieure.

Les conditions du marché du travail se sont encore assouplies au troisième trimestre. La croissance de l'emploi a ralenti, en particulier dans les secteurs exposés aux échanges commerciaux et liés à la construction. Le taux de chômage national est passé de 6,9 % au T2 à 7,0 % au T3. En effet, le rythme de l'embauche a ralenti, tout comme la croissance démographique.

L'inflation globale a légèrement diminué au troisième trimestre : les prix de l'énergie se sont stabilisés, tandis que les mesures de l'inflation fondamentale sont demeurées légèrement supérieures à la fourchette cible de la Banque du Canada. Compte tenu de la faiblesse de la croissance économique et des pressions inflationnistes, la Banque du Canada a abaissé son taux directeur de 25 points de base en septembre, le ramenant à 2,5 %. Les coûts d'emprunt ont légèrement diminué à la suite de cette décision.

Le marché de l'habitation a montré des signaux contrastés au troisième trimestre. Sur le marché de la revente, le prix MLS® moyen s'est établi à 675 000 \$ pour les neuf premiers mois de 2025, en baisse de 1 % par rapport aux neuf premiers mois de 2024. Le nombre désaisonnalisé annualisé de ventes MLS® s'est établi en moyenne à 464 000, un résultat essentiellement inchangé d'une année à l'autre. En revanche, la construction résidentielle est demeurée plus forte, surtout pour les logements locatifs. Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier d'habitations s'est établi à 259 000 pour les trois premiers trimestres de 2025, ce qui représente une hausse de 6 % par rapport aux trois premiers trimestres de 2024. Cette vigueur s'explique en grande partie par la vigueur des mises en chantier au T2 et au T3 de 2025.

Ces conditions économiques, y compris l'incertitude sur le commerce extérieur et l'entrée en vigueur des droits de douane, n'ont eu aucun impact important sur nos résultats financiers. Même si la baisse à court terme des taux d'intérêt a entraîné des gains latents sur nos placements, les taux d'intérêt moyens plus élevés qui résultent des augmentations successives au cours des dernières années ont entraîné une augmentation de nos produits de placements dans les trois premiers trimestres de 2025. Notre taux de prêts en souffrance demeure faible par rapport aux normes historiques, ce qui se traduit par un faible volume de règlements payés. Ces répercussions sont décrites plus en détail dans la section « Résultats financiers » ci-dessous.

Gestion des risques

Dans l'ensemble, nos risques financiers sont demeurés stables et gérables en 2025. Les prêts en souffrance, les demandes de règlement et les cas de défaut demeurent inférieurs aux niveaux attendus.

Cependant, le risque de suffisance du capital est élevé en raison des volumes encore importants d'immeubles collectifs et des changements réglementaires à venir par rapport au test de suffisance du capital des assureurs hypothécaires (TSAH), ce qui aura une incidence importante sur les exigences en matière de capital de nos activités d'assurance pour immeubles collectifs. Nous continuons de surveiller l'évolution de la conjoncture économique incertaine et nous explorons différentes stratégies de recapitalisation à mettre en œuvre lorsque les nouvelles exigences du TSAH seront en vigueur. À cette fin, nous prévoyons transférer le capital excédentaire de nos activités de titrisation à nos activités d'assurance prêt hypothécaire au T4 de 2025 et au cours des exercices suivants. Nous explorons aussi d'autres mesures pour maintenir au besoin le capital disponible de nos activités d'assurance prêt hypothécaire au-dessus de notre niveau opérationnel. Les risques liés au crédit, au marché et à la liquidité demeurent faibles et respectent les niveaux de tolérance.

Pour en savoir plus, veuillez consulter notre Rapport annuel 2024.

Budgets fédéraux (2024 et 2025)

Mise à jour depuis le T2 de 2025

Un financement complémentaire de 1,5 milliard de dollars sous forme de prêts dans le cadre du volet construction du FLA a été annoncé le 19 septembre 2025 pour soutenir la création de plus de 5 000 logements. Après la date du bilan, les pouvoirs requis ont été obtenus pour ce financement complémentaire.

Pour protéger les logements locatifs abordables existants, le Fonds canadien de protection des loyers de 1,5 milliard de dollars annoncé dans le budget de 2024 sera lancé par Maisons Canada, comme l'a annoncé le premier ministre en septembre 2025.

Annonces du budget de 2025

Le 4 novembre 2025, le premier ministre du Canada et le ministre des Finances ont présenté le budget de 2025. Le document, intitulé « Budget 2025 : Un Canada fort », présentait les annonces suivantes qui auront une incidence sur les activités de la SCHL.

Répercussions sur les activités de titrisation

La limite annuelle du programme des Obligations hypothécaires du Canada (OHC) passe de 60 milliards de dollars à 80 milliards de dollars. Ce changement vise à débloquer du financement à faible coût pour la construction d'immeubles de logements locatifs, de sorte que les constructeurs puissent construire un plus grand nombre d'ensembles locatifs avec le montant accru alloué aux prêts hypothécaires pour immeubles collectifs locatifs assurés par la SCHL. Le gouvernement du Canada maintient le niveau actuel et continuera d'acheter jusqu'à 30 milliards de dollars d'OHC par année, afin de permettre au marché privé d'accéder pleinement aux autres OHC émises.

Le gouvernement du Canada propose aussi de modifier la Loi nationale sur l'habitation afin de faire passer à 1 billion de dollars (1000 milliards) la limite des cautionnements en vigueur pour les activités de titrisation, et de découpler cette limite de celle des contrats d'assurance en vigueur de la Société. Le budget de 2025 propose aussi des modifications à la *Loi sur la protection de l'assurance prêt hypothécaire résidentielle* afin de porter à 500 milliards de dollars la limite de protection des prêts hypothécaires assurés en vertu de cette loi.

Répercussions sur les activités des programmes de logement

Afin d'atteindre les objectifs d'économies de 15 % sur trois ans, comme l'exige l'Examen exhaustif des dépenses annoncé en août 2025, la SCHL mettra fin à certains programmes qui ne contribuent pas directement à augmenter l'offre de logements ou qui ne ciblent pas la population Canadiens ayant des besoins en matière de logement. Le Programme canadien de prêts pour la construction d'un logement accessoire, qui n'est pas encore opérationnel, ne sera pas mis en œuvre, compte tenu des fortes possibilités de double emploi avec les changements apportés par le gouvernement aux règles d'assurance hypothécaire destinées aux propriétaires annoncés en janvier 2025. Pour les autres programmes que la SCHL propose de supprimer progressivement, leurs objectifs seront réalisés par Maisons Canada. L'examen exhaustif des dépenses se traduira par les réductions suivantes du financement public des programmes de logement et des charges opérationnelles liées à ces programmes : 284,1 millions de dollars en 2026-2027, 451,9 millions de dollars de 2027 à 2028, 808,6 millions de dollars en 2028-2029, 856,4 millions de dollars en 2029-2030, et 859,9 millions de dollars pour les années subséquentes.

La SCHL maintiendra son financement destiné aux initiatives visant à gérer la crise du logement, notamment le Programme de prêts pour la construction d'appartements et des mesures de soutien pour accroître l'accès au logement au profit des peuples autochtones vivant dans les régions urbaines, rurales et nordiques.

Consultez le rapport financier trimestriel précédent et notre plus récent rapport annuel pour en savoir plus sur toutes les autres annonces du budget de 2024. Les effets de ces nouvelles mesures du budget de 2024 se refléteront dans les résultats financiers futurs, lorsque les pouvoirs requis auront été obtenus et que les programmes auront été mis en place.

Les progrès quant à l'atteinte des cibles de la Stratégie nationale sur le logement (SNL) font l'objet de rapports trimestriels sur le site Web [de Logement, Infrastructures et Collectivités Canada](https://logement-infrastructure.canada.ca/housing-logement/ptch-csd/index-fra.html)¹.

Autres mises à jour

Mise à jour depuis le T2 de 2025

Information financière relative aux changements climatiques

Le groupe de travail sur l'information financière relative aux changements climatiques continue d'améliorer les pratiques d'évaluation, de gestion et de production de rapports quant aux risques et aux opportunités liés au climat.

Au troisième trimestre de 2025, nous avons fait des progrès en intégrant les risques climatiques à la gouvernance de la Société, en faisant progresser la production de rapports sur les émissions de GES de portée 1 et de portée 2, en soutenant les mises à jour des politiques et la détermination des risques au moyen d'un atelier sur le climat, en effectuant des analyses de scénarios climatiques, et en instaurant des paramètres propres à chaque entité.

Primes de l'assurance prêt hypothécaire pour immeubles collectifs

En juillet 2025, nous avons annoncé des mises à jour apportées à la structure et aux taux des primes de l'assurance prêt hypothécaire pour immeubles collectifs. Ces modifications sont entrées en vigueur le 14 juillet 2025. Ces changements découlent de notre examen annuel des primes; ils auront une incidence sur nos résultats financiers au cours des prochains trimestres. Les mises à jour comprennent une approche normalisée des primes pour tous les produits pour immeubles collectifs, les primes étant rajustées pour tenir compte des caractéristiques de risque particulières du prêt assuré, ainsi qu'un nouveau barème de remise des primes pour les demandes d'APH Select.

Ces changements ont été apportés pour nous permettre de continuer à offrir aux emprunteurs de précieuses caractéristiques et options de produits en fonction de leurs besoins de financement et pour nous aligner sur le cadre révisé du TSAH pour les immeubles collectifs, qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2026. qui nous obligeront à détenir davantage de capital en fonction du risque et du volume des prêts hypothécaires que nous assurons.

¹ <https://logement-infrastructure.canada.ca/housing-logement/ptch-csd/index-fra.html>

Nouvelle répartition stratégique de l'actif pour les portefeuilles de placements liés aux activités d'assurance prêt hypothécaire

La mise en œuvre d'une nouvelle répartition stratégique de l'actif (RSA) pour les portefeuilles de placements liés aux activités d'assurance prêt hypothécaire (APH) a commencé en juillet 2025 et devrait être achevée d'ici la fin de 2025. Les principaux objectifs de la nouvelle RSA sont d'améliorer le rendement des placements ajusté au risque pour les activités d'APH tout en réduisant au minimum les répercussions sur les cibles en matière de capital requis. Pour atteindre ces résultats, nous avons réduit notre exposition aux titres à revenu fixe du gouvernement du Canada et augmenté celle aux éléments suivants :

- les titres à revenu fixe de sociétés de grande qualité libellés en dollars canadiens et américains;
- les titres provinciaux libellés en dollars canadiens;
- les produits de titres à revenu fixe titrisés de grande qualité libellés en dollars américains.

Voir la note 10 pour connaître les changements apportés à la composition de notre actif dans le cadre de la nouvelle RSA et la note 15 pour connaître l'augmentation de notre exposition aux titres à revenu fixe libellés en dollars américains. Nous nous attendons à ce que ce changement augmente le revenu de placement tiré des activités d'APH au cours des prochaines périodes.

Mises à jour du Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF)

Consultations et mises à jour des lignes directrices du BSIF depuis le T2 de 2025

Les annonces suivantes, faites par le BSIF au T3 de 2025, touchent la SCHL :

Ligne directrice – Gestion du risque de crédit

Le BSIF élabore une nouvelle ligne directrice sur la gestion du risque de crédit afin de consolider et de clarifier les attentes en matière de gestion du risque de crédit pour les prêts hypothécaires résidentiels (ligne directrice B-20), les biens immobiliers commerciaux et les prêts aux sociétés. Le BSIF prévoit publier l'ébauche de sa ligne directrice sur la gestion du risque de crédit aux fins de consultation auprès des parties prenantes en janvier 2026, et la ligne directrice devrait être finalisée d'ici le début de 2027.

Ligne directrice E-23 Gestion du risque de modélisation

La fonction de validation des modèles de la SCHL suit la ligne directrice E-23 révisée du BSIF, qui définit les attentes en matière de gestion efficace du risque de modélisation à l'échelle de la Société au moyen d'une approche fondée sur le risque. Le BSIF a annoncé des révisions visant à ajouter du contexte et de la clarté pour la gestion des risques liés aux modèles d'intelligence artificielle et d'apprentissage machine. La ligne directrice entrera en vigueur le 1^{er} mai 2027.

Actuaire désigné : Dispositions législatives, qualifications et examen par des pairs – Ligne directrice (2023)

Le BSIF simplifie les exigences et élimine l'exigence d'un examen par les pairs du travail d'un actuaire désigné, à compter du 1^{er} janvier 2027.

Modifications des normes comptables à venir

Les détails relatifs à l'ensemble des normes publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB) qui pourraient nous concerner sont présentés à la note 3 complémentaire aux présents états financiers consolidés non audités. Les seuls changements importants sont indiqués ci-dessous.

IFRS 18, États financiers: présentation et informations à fournir – Date d'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2027

En avril 2024, l'International Accounting Standards Board a publié la norme IFRS 18, *États financiers : Présentation et informations à fournir*, qui remplacera la norme IAS 1, *Présentation des états financiers*, à compter du 1^{er} janvier 2027. L'IFRS 18 n'aura pas d'incidence sur la façon de mesurer notre rendement financier. Toutefois, elle modifiera la présentation de nos états financiers et nos exigences de divulgation pour certaines de nos notes afférentes aux états financiers consolidés. En vertu de l'IFRS 18, il y aura une présentation révisée de l'état des résultats et du résultat global ainsi que d'autres exigences de divulgation, y compris les mesures de rendement définies par la direction.

Nous avons formé une équipe chargée d'analyser et de mettre en place la nouvelle norme comptable, et l'élaboration d'un plan de projet détaillé est en cours. Nous évaluons actuellement l'incidence potentielle de cette nouvelle norme sur nos états financiers consolidés.

Modifications apportées au classement et à l'évaluation des instruments financiers – Modifications apportées à l'IFRS 9 et à l'IFRS 7 – Date d'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2026

En mai 2024, l'IASB a publié des modifications aux exigences de classement et d'évaluation de l'IFRS 9, *Instruments financiers*, et de l'IFRS 7, *Instruments financiers : Informations à fournir*. Les modifications visent à réduire la diversité des pratiques comptables en clarifiant et en uniformisant les exigences.

Les modifications visent notamment les exigences de classement et d'évaluation au titre de l'IFRS 9. Ces changements portent sur la décomptabilisation des passifs financiers et donnent des directives supplémentaires pour évaluer les caractéristiques des flux de trésorerie contractuels provenant d'actifs financiers liés aux facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) ainsi que les caractéristiques sans recours et liées par contrat. Les modifications proposées à l'IFRS 7 comprennent des exigences de divulgation supplémentaires en ce qui a trait aux placements dans des instruments de capitaux propres évalués à la JVAERG et dans des instruments financiers soumis à des éventualités.

Nous évaluons l'incidence de ces nouvelles exigences sur nos états financiers consolidés.

Résultats financiers

Points saillants financiers

Bilans consolidés résumés

Au 30 septembre 2025 et au 31 décembre 2024

	Activités des programmes de logement		Activités d'assurance prêt hypothécaire		Activités de titrisation		Éliminations		Total	
(en millions)	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Total de l'actif	28 956	23 913	22 773	20 666	305 791	283 360	2	(584)	357 522	327 355
Total du passif	28 063	23 096	10 478	9 389	303 229	281 424	(2)	(588)	341 768	313 321
Total des capitaux propres du Canada	893	817	12 295	11 277	2 562	1 936	4	4	15 754	14 034

L'augmentation des capitaux propres du Canada est principalement attribuable au résultat global de 1 720 millions de dollars pour les neuf mois clos le 30 septembre 2025. Elle est décrite plus en détail ci-dessous dans les états consolidés résumés des résultats et du résultat global.

L'actif total a augmenté de 30 167 millions de dollars (9 %), surtout pour les raisons suivantes :

- Une augmentation de 24 279 millions de dollars (8 %) des prêts au coût amorti, alors que les nouveaux prêts du Programme des Obligations hypothécaires du Canada (OHC) ont dépassé de 20 979 millions de dollars (8 %) les échéances; ainsi qu'une augmentation de 3 304 millions de dollars (20 %) de prêts au coût amorti dans le cadre du Programme de prêts pour la construction d'appartements (PPCA), du Fonds pour le logement abordable (FLA) et du Prêt canadien pour des maisons plus vertes (PCMV).
- Une augmentation de 2 401 millions de dollars (245 %) de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, principalement attribuable aux nouveaux emprunts nets dans le cadre des programmes de logement et au placement des rentrées nettes de trésorerie provenant des activités d'assurance, stimulées par la forte croissance des nouveaux prêts consentis en 2025. Nous continuons de conserver le capital dans l'ensemble de nos activités commerciales pour soutenir cette croissance de nos produits d'assurance prêt hypothécaire.
- Les titres de placement à la juste valeur au moyen des autres éléments du résultat global (JVAERG) ont augmenté de 1 211 millions de dollars (5 %); cette hausse a été alimentée par le placement des rentrées nettes de trésorerie découlant des activités de titrisation. Nous continuons de conserver le capital dans l'ensemble de nos activités commerciales afin de soutenir la croissance de nos produits d'assurance prêt hypothécaire. De plus, les taux d'intérêt à court terme ont diminué, ce qui a fait augmenter la juste valeur de nos titres de placement détenus à la JVAERG.
- Une augmentation de 856 millions de dollars (77 %) des intérêts courus à recevoir relativement aux prêts du programme des OHC et la hausse de nos soldes de placements mentionnée précédemment s'expliquent principalement par la hausse des taux d'intérêt et par le fait que les paiements de coupons importants sont effectués au deuxième trimestre et au quatrième trimestre de l'exercice.
- Une augmentation des montants à recevoir du gouvernement du Canada de 602 millions de dollars (340 %), principalement en raison de la hausse du volume des charges à payer liées aux principaux programmes de logement. Ces dépenses des programmes, qui étaient concentrées vers la fin de l'exercice du gouvernement, étaient toujours en souffrance à la date du bilan.

Le passif total a augmenté de 28 447 millions de dollars (9 %), principalement en raison d'une hausse de 26 172 millions de dollars (9 %) des emprunts au coût amorti d'OHC et d'une augmentation des emprunts auprès du gouvernement du Canada pour financer les prêts des programmes de logement, comme indiqué précédemment. De plus, le passif des contrats d'assurance a augmenté de 1 253 millions de dollars (15 %), principalement en raison des nouveaux contrats d'assurance prêt hypothécaire souscrits en 2025. De plus, les intérêts courus à payer ont augmenté de 854 millions de dollars (82 %) en raison des emprunts au titre des OHC et de la hausse des emprunts du gouvernement du Canada mentionnée précédemment, en raison surtout de la hausse des taux d'intérêt et du fait que les paiements de coupons les plus importants sont effectués au deuxième trimestre et au quatrième trimestre.

États consolidés résumés des résultats et du résultat global

Trois mois clos le 30 septembre

(en millions)	Activités des programmes de logement		Activités d'assurance prêt hypothécaire		Activités de titrisation		Éliminations		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Financement public	575	980	-	-	-	-	-	-	575	980
Dépenses des programmes de logement	(498)	(884)	-	-	-	-	-	-	(498)	(884)
Primes et droits acquis	-	-	11	10	244	226	-	-	255	236
Résultat des activités d'assurance	-	-	326	211	-	-	-	-	326	211
Charges opérationnelles	(89)	(94)	(49)	(49)	(16)	(14)	-	-	(154)	(157)
Tous les autres produits ¹	12	-	111	70	37	34	6	-	166	104
Résultat avant impôt	-	2	399	242	265	246	6	-	670	490
Impôt sur le résultat	(6)	(3)	(102)	(60)	(67)	(61)	(2)	-	(177)	(124)
Résultat net (perte)	(6)	(1)	297	182	198	185	4	-	493	366
Autres éléments du résultat global (perte)	52	(2)	117	278	25	76	(1)	(11)	193	341
Résultat global (perte)	46	(3)	414	460	223	261	3	(11)	686	707

¹ Comprend les produits d'intérêts nets (pertes), les produits de placements, les gains (pertes) nets sur les instruments financiers, les charges financières d'assurance pour les contrats d'assurance souscrits et les autres revenus (pertes).

T3 2025 par rapport au T3 2024

Le financement public et les dépenses des programmes de logement ont diminué par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. Cette baisse est attribuable à une diminution de 169 millions de dollars du financement de l'Initiative fédérale de logement communautaire, une diminution de 126 millions de dollars de l'Allocation canadienne pour le logement (ACL), une diminution de 53 millions de dollars dans d'autres programmes fédéraux, provinciaux ou territoriaux, et une diminution de 30 millions de dollars des dépenses liées au Défi d'offre de logement.

Le résultat avant impôt total a augmenté de 180 millions de dollars (37 %) comparativement au trimestre correspondant de l'exercice précédent, principalement en raison de ce qui suit :

- Une augmentation du résultat des activités d'assurance de 115 millions de dollars (55 %) en raison d'une hausse des produits des activités d'assurance de 129 millions de dollars (50 %). Cette situation s'explique principalement par la forte croissance continue de nos produits d'assurance pour immeubles collectifs, car l'ajout de nouveaux logements est plus rapide que la maturation des activités existantes. Des mises à jour favorables ont été apportées à l'indice des prix fondés sur les ventes répétées et à d'autres hypothèses économiques depuis le troisième trimestre de l'an dernier. Ces mises à jour ont modifié nos modèles de comptabilisation des bénéfices, ce qui a fait augmenter la marge sur services contractuels au cours de la période. Les hypothèses relatives aux règlements engagés attendus et l'ajustement des risques ont été mis à jour, ce qui a accéléré le calendrier des flux de trésorerie attendus, puis entraîné une augmentation des revenus d'assurance découlant des demandes de règlement attendues et de la mise à jour de l'ajustement des risques. Cette hausse a été contrebalancée par une augmentation des charges afférentes aux activités d'assurance de 14 millions de dollars (31 %), en raison de changements défavorables aux hypothèses économiques. Cette modification a fait augmenter le passif au titre des règlements engagés et les charges liées aux services d'assurance par rapport au T3 de 2024.

- L'augmentation de 62 millions de dollars (60 %) du poste « Tous les autres produits » est principalement attribuable à une augmentation de 31 millions de dollars (16 %) des revenus de placements. Cette hausse est attribuable à l'augmentation des soldes moyens des placements, car le capital continue d'être conservé pour soutenir la croissance de nos programmes d'assurance prêt hypothécaire.
- Une augmentation de 18 millions de dollars (8 %) des droits de cautionnement acquis dans les activités de titrisation, en raison de la hausse des droits de cautionnement des dernières années et des volumes de titres hypothécaires émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (TH LNH) aux trois premiers trimestres de 2025, comparativement aux trois premiers trimestres de 2024.

Les autres éléments du résultat global, déduction faite de l'impôt, ont diminué de 148 millions de dollars (57 %) par rapport au même trimestre de l'exercice précédent. La baisse moins importante que prévue des taux d'intérêt à court terme a entraîné une diminution des gains latents sur les placements de 314 millions de dollars (27 %) par rapport au troisième trimestre de 2024. Cette baisse a été atténuée par une diminution de 56 millions de dollars (33 %) des charges nettes afférentes aux activités d'assurance en raison de la baisse des taux d'intérêt à court terme déjà mentionnée précédemment. La baisse a aussi été contrebalancée par une augmentation des gains nets sur la réévaluation des régimes à prestations déterminées de 110 millions de dollars (2100 %). Le taux d'actualisation utilisé pour mesurer le rendement net de nos régimes à prestations déterminées a augmenté davantage en 2025 qu'il ne l'avait fait au cours de la période correspondante de l'exercice précédent. De solides rendements réels ont été réalisés sur les actifs des régimes; ces rendements ont été supérieurs en 2025 par rapport à l'exercice précédent. Ce taux d'actualisation est établi en fonction des taux d'intérêt à long terme, qui ont augmenté jusqu'à présent en 2025, même si les taux d'intérêt à court terme ont baissé.

Neuf mois clos le 30 septembre

(en millions)	Activités des programmes de logement		Activités d'assurance prêt hypothécaire		Activités de titrisation		Éliminations		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Financement public	3 913	3 688	-	-	-	-	-	-	3 913	3 688
Dépenses des programmes de logement	(3 678)	(3 422)	-	-	-	-	-	-	(3 678)	(3 422)
Primes et droits acquis	-	-	31	29	726	666	-	-	757	695
Résultat des activités d'assurance	-	-	894	712	-	-	-	-	894	712
Charges opérationnelles	(260)	(300)	(151)	(147)	(51)	(49)	-	-	(462)	(496)
Tous les autres produits ¹	28	16	227	195	115	82	7	3	377	296
Résultat (perte) avant impôt	3	(18)	1 001	789	790	699	7	3	1 801	1 473
Impôt sur le résultat	(5)	1	(250)	(195)	(198)	(174)	(2)	(1)	(455)	(369)
Résultat net (perte)	(2)	(17)	751	594	592	525	5	2	1 346	1 104
Autres éléments du résultat global (perte)	78	63	267	357	34	73	(5)	(12)	374	481
Résultat global (perte)	76	46	1 018	951	626	598	-	(10)	1 720	1 585

¹ Comprend les produits d'intérêts nets (pertes), les produits de placements, les gains (pertes) nets sur les instruments financiers, les charges financières d'assurance pour les contrats d'assurance souscrits et les autres revenus (pertes).

Cumul annuel 2025 par rapport au cumul annuel 2024

Le financement public et les dépenses des programmes de logement sont en hausse par rapport aux neuf premiers mois de 2024. Cette croissance est principalement attribuable à l'augmentation de 449 millions de dollars du financement pour le Fonds pour accélérer la construction de logements et de 82 millions de dollars pour le Programme canadien pour des logements abordables plus verts. Ces augmentations ont été atténuées par des baisses de 108 millions de dollars du financement pour le Fonds pour le logement abordable et de 55 millions de dollars pour le Fonds d'innovation pour le logement abordable. En raison de la nature de nombreux programmes de logement, les tendances de financement pourraient considérablement varier d'une année à l'autre.

Le résultat avant impôt total a augmenté de 328 millions de dollars (22 %) comparativement à la période de neuf mois correspondante de l'exercice précédent, principalement en raison de ce qui suit :

- Une augmentation de 182 millions de dollars (26 %) du résultat des activités d'assurance est attribuable à la hausse des revenus d'assurance, comme il est décrit dans la section « T3 2025 par rapport au T3 2024 » ci-dessus.
- Une augmentation de 81 millions de dollars (27 %) du poste « Tous les autres produits » est principalement attribuable à une hausse de 76 millions de dollars (14 %) des produits de placements, comme il est décrit dans la section « T3 2025 par rapport au T3 2024 » ci-dessus.
- Une augmentation de 62 millions de dollars (9 %) des droits de cautionnement acquis dans les activités de titrisation, comme décrit précédemment.

Les autres éléments du résultat global, après impôt, ont diminué de 107 millions de dollars (15 %) par rapport à la même période de neuf mois de l'exercice précédent, comme décrit dans la section « T3 2025 par rapport au T3 2024 » ci-dessus. Cela s'explique par une baisse des gains latents sur les placements de 149 millions de dollars (63 %), compensée toutefois par une baisse de 12 millions de dollars (77 %) des charges nettes afférentes aux activités d'assurance et par une augmentation des gains nets sur la réévaluation des régimes à prestations déterminées de 30 millions de dollars (23 %).

Paramètres et ratios financiers

Assurance prêt hypothécaire

(en millions, sauf indication contraire)	Contrats d'assurance en vigueur (G\$)		Marge sur services contractuels (MSC)	
	Au 30 septembre 2025	Au 31 décembre 2024	Au 30 septembre 2025	Au 31 décembre 2024
Propriétaires-occupants (à l'unité)	159	162	2 212	2 059
Portefeuille	58	65	56	65
Immeubles collectifs résidentiels	245	213	3 784	3 395
Total	462	440	6 052	5 519

Le montant total des contrats d'assurance en vigueur de la SCHL est de 462 milliards de dollars, ce qui est conforme à la limite de 800 milliards de dollars prévue par la loi, établie par le gouvernement du Canada. Les contrats d'assurance en vigueur cette année ont augmenté de 22 milliards de dollars, car le volume de nouveaux contrats d'assurance était plus élevé que celui des contrats arrivant à échéance. Les nouveaux prêts assurés totalisaient 66 milliards de dollars, tandis que l'amortissement et le remboursement forfaitaire estimés se chiffraient à 44 milliards de dollars.

La marge sur services contractuels a augmenté de 533 millions de dollars (10 %), car nos nouveaux prêts souscrits continuent de dépasser la comptabilisation des bénéfices réalisés, principalement en raison de la demande toujours forte pour nos produits pour immeubles collectifs.

Trois mois clos le 30 septembre

(en millions, sauf indication contraire)	Volumes de prêts assurés (logements)		Volumes de prêts assurés (\$)		Primes et droits perçus ¹		Règlements payés ²	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Propriétaires-occupants (à l'unité)	19 642	13 749	7 760	4 833	283	171	6	13
Portefeuille	3 194	1 000	954	253	5	1	2	1
Immeubles collectifs résidentiels	60 122	64 979	13 540	16 449	504	410	-	1
Total	82 958	79 728	22 254	21 535	792	582	8	15

¹ Il est possible que les primes et droits perçus ne correspondent pas aux primes reçues sur les contrats d'assurance souscrits pendant la période ni aux primes et droits différés sur les contrats d'autoassurance souscrits pendant la période, en raison de la date de réception.

² Les règlements payés font référence aux montants nets en espèces payés pour des règlements de demandes, à l'exclusion des frais d'administration des demandes.

Neuf mois clos le 30 septembre

(en millions, sauf indication contraire)	Volumes de prêts assurés (logements)		Volumes de prêts assurés (\$)		Primes et droits perçus ¹		Règlements payés ²	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Propriétaires-occupants (à l'unité)	47 774	35 787	18 565	12 387	673	436	17	23
Portefeuille	8 277	5 676	2 342	1 506	9	7	3	3
Immeubles collectifs résidentiels	197 573	206 157	44 916	47 624	1 460	1 156	-	4
Total	253 624	247 620	65 823	61 517	2 142	1 599	20	30

¹ Il est possible que les primes et droits perçus ne correspondent pas aux primes reçues sur les contrats d'assurance souscrits pendant la période ni aux primes et droits différés sur les contrats d'autoassurance souscrits pendant la période, en raison de la date de réception.

² Les règlements payés font référence aux montants nets en espèces payés pour des règlements de demandes, à l'exclusion des frais d'administration des demandes.

T3 2025 par rapport au T3 2024 et cumul annuel 2025 par rapport au cumul annuel 2024

Le nombre de logements de propriétaires-occupants assurés à l'unité a augmenté de 43 et de 33 % pour les périodes de trois et neuf mois, respectivement. La baisse des taux d'intérêt, ainsi que la nouvelle règle permettant des termes de 30 ans pour les prêts hypothécaires assurés, ont eu une incidence positive sur l'activité du marché de l'habitation, ce qui a entraîné une augmentation du nombre de logements assurés à l'unité. Le nombre de logements assurés avec l'assurance de portefeuille a augmenté en raison de l'amélioration des efforts de sollicitation auprès des prêteurs et d'une croissance de la taille des blocs au cours de l'année. Les volumes d'assurance pour immeubles collectifs résidentiels ont baissé de 7% sur trois mois et de 3 % sur 9 mois. Cette baisse s'explique principalement par une diminution cette année de la taille des ensembles résidentiels neufs assurés.

La valeur des prêts assurés a augmenté, principalement en raison de la croissance du volume d'assurance pour logements de propriétaires-occupants souscrite à l'unité, et de la hausse du montant moyen des prêts entraînée par la hausse de la valeur des propriétés assurées comparativement à l'an dernier. Le montant des volumes de l'assurance de portefeuille a aussi augmenté, tandis que celui des prêts assurés pour immeubles collectifs a diminué, ce qui reflète la variation des volumes de logements expliquée ci-dessus.

Les primes et les droits sont plus élevés qu'en 2024, principalement en raison de l'augmentation des taux moyens pour les propriétés assurées avec le produit APH Select, ce qui reflète l'augmentation des prix en 2023. Les primes et les droits de l'assurance pour logements de propriétaires-occupants souscrite à l'unité ont également augmenté en raison des volumes plus élevés.

Le nombre de règlements demeure faible et est en repli par rapport à l'année précédente. Le faible nombre de demandes de règlement est le résultat de la hausse des prix des logements au cours des dernières années, car la valeur nette du logement a grimpé partout au Canada. En raison des prix élevés des habitations, les propriétés sont vendues pour des montants supérieurs aux soldes des prêts, ce qui entraîne une baisse des demandes de règlement.

(en pourcentage)	Trois mois clos le 30 septembre		Neuf mois clos le 30 septembre	
	2025	2024	2025	2024
Ratio des charges afférentes aux activités d'assurance ¹	15,3	17,6	11,8	11,2
Ratio des charges opérationnelles	12,7	18,8	14,9	18,3
Ratio mixte	28,0	36,4	26,7	29,5
Ratio de la marge sur services contractuels initiale	49,7	61,8	52,9	62,5
Indice de l'importance des règlements ²	22,7	25,2	26,1	27,8
Rendement des capitaux propres	9,8	6,6	8,5	7,4
Rendement des capitaux propres requis	11,2	7,4	9,6	8,3

¹ Le ratio des charges afférentes aux activités d'assurance pour logements de propriétaires-occupants souscrite à l'unité et l'assurance de portefeuille à l'exclusion des immeubles collectifs s'est établi à 14,8 % et à 14,1 % respectivement pendant les trois mois et les neuf mois clos le 30 septembre 2025 (10,0 % et 5,9 % respectivement pour les trois mois et les neuf mois clos le 30 septembre 2024).

² Au troisième trimestre de 2025, la méthode de calcul de l'indice de l'importance des règlements a été révisée pour en améliorer l'exactitude. Nous avons retraité les chiffres de l'exercice précédent pour les aligner sur la nouvelle méthodologie.

T3 2025 par rapport au T3 2024 et cumul annuel 2025 par rapport au cumul annuel 2024

Le ratio des charges afférentes aux activités d'assurance a diminué par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent, principalement en raison de l'augmentation des revenus d'assurance, comme il est indiqué à la section Points saillants financiers. Par rapport à la période de neuf mois correspondante de l'exercice précédent, le ratio des charges afférentes aux activités d'assurance a augmenté en raison de mises à jour défavorables des hypothèses économiques; cette hausse a été compensée par l'augmentation des produits des activités d'assurance, comme il est indiqué à la section Points saillants financiers.

Le ratio des charges opérationnelles et le ratio mixte ont tous deux diminué, principalement en raison de la hausse des produits des activités d'assurance, comme expliqué ci-dessus.

Le ratio de la marge sur services contractuels initiale a diminué en raison de l'introduction de notre produit d'amortissement sur 30 ans en assurance pour propriétaires-occupants, de la baisse des taux d'actualisation et de la mise à jour de nos modèles de paiement des nouvelles demandes de règlement pour immeubles collectifs. On s'attend à ce que les flux de trésorerie liés au règlement des demandes surviennent plus tôt dans la durée de vie du prêt, ce qui entraînera une réduction de l'actualisation des sorties de fonds, et conséquemment de la rentabilité attendue.

L'indice de l'importance des règlements a diminué par rapport aux périodes correspondantes de trois mois et de neuf mois de l'an dernier en raison d'une augmentation du produit des ventes par rapport à l'exercice précédent.

Le rendement des capitaux propres et le rendement des capitaux propres requis ont augmenté en raison de la hausse du résultat net. Ces hausses ont été atténuées par la hausse du volume moyen des capitaux propres et des capitaux propres requis, respectivement. En effet, nous conservons du capital pour soutenir la croissance des activités d'assurance pour immeubles collectifs.

	Au 30 septembre 2025		Au 31 décembre 2024	
	Nombre de prêts en souffrance	Taux de prêts en souffrance	Nombre de prêts en souffrance	Taux de prêts en souffrance
Propriétaires-occupants (à l'unité)	2 890	0,40 %	2 920	0,38 %
Portefeuille	798	0,18 %	797	0,16 %
Immeubles collectifs résidentiels	147	0,35 %	129	0,35 %
Total	3 835	0,32 %	3 846	0,30 %

Le taux de prêts en souffrance comprend tous les prêts en souffrance depuis plus de 90 jours au titre de nos produits d'assurance pour propriétaires-occupants et d'assurance de portefeuille et depuis plus de 30 jours au titre des produits d'assurance pour immeubles collectifs, en pourcentage des prêts assurés en cours de remboursement. Les prêts en souffrance sont restés bas dans toutes les régions.

Titrisation

	Total des cautionnements en vigueur (G\$)	
	Au 30 septembre 2025	Au 31 décembre 2024
TH LNH	279	277
OHC	298	276
Total	577	553

Le total des cautionnements en vigueur correspond à l'obligation maximale de remboursement du capital liée à nos cautionnements de paiement périodique. Les cautionnements en vigueur ont totalisé 577 milliards de dollars au 30 septembre 2025, une hausse de 24 milliards de dollars (4 %), car le montant des nouveaux titres cautionnés a été supérieur à celui des cautionnements arrivés à échéance, du réinvestissement du capital et des remboursements anticipés. Cette hausse s'explique principalement par l'augmentation des limites d'émission annuelles des TH LNH et des OHC depuis le T4 de 2023. Les cautionnements en vigueur respectent la limite de 800 milliards de dollars établie par le gouvernement du Canada.

Trois mois clos le 30 septembre

(en millions, sauf indication contraire)	Nouveaux titres cautionnés (G\$)		Droits de cautionnement et de demande perçus ¹	
	2025	2024	2025	2024
TH LNH	47	45	219	210
OHC	16	15	65	63
Total	63	60	284	273

¹ Droits de cautionnement et de demande perçus pour les TH LNH, droits de cautionnement perçus pour les OHC.

Neuf mois clos le 30 septembre

(en millions, sauf indication contraire)	Nouveaux titres cautionnés (G\$)		Droits de cautionnement et de demande perçus ¹	
	2025	2024	2025	2024
TH LNH	129	118	589	535
OHC	46	46	191	198
Total	175	164	780	733

¹ Droits de cautionnement et de demande perçus pour les TH LNH, droits de cautionnement perçus pour les OHC.

T3 2025 par rapport au T3 2024 et cumul annuel 2025 par rapport au cumul annuel 2024

Pour les TH LNH, les nouveaux titres cautionnés ont augmenté par rapport à l'an dernier en raison d'une différente répartition trimestrielle. Les droits perçus sur les TH LNH ont augmenté, en raison des volumes plus élevés et d'une hausse de la durée moyenne, ce qui a entraîné une augmentation des droits connexes.

Pour les OHC, les nouveaux titres cautionnés ont légèrement augmenté par rapport au T3 de 2024, en raison de la demande de financement accrue des participants au programme pour les émissions sur cinq ans.

Par rapport aux neuf premiers mois de 2024, les droits perçus ont diminué même si le volume de titres cautionnés était inchangé. Cela s'explique principalement par la baisse des émissions de 10 ans par rapport à 2024, alimentée par une plus grande proportion de prêts pour immeubles collectifs titrisés à court terme, qui comportent des droits moins élevés.

(en pourcentage)	Trois mois clos le 30 septembre		Neuf mois clos le 30 septembre	
	2025	2024	2025	2024
Ratio des charges opérationnelles	5,9	5,9	5,7	5,9
Rendement des capitaux propres	32,6	45,0	35,2	43,5

T3 2025 par rapport au T3 2024 et cumul annuel 2025 par rapport au cumul annuel 2024

Le ratio des charges opérationnelles a diminué par rapport à la période de neuf mois correspondante de l'an dernier, principalement en raison de l'augmentation des droits de cautionnement et de demande acquis, car les anciens blocs dont les droits sont moins élevés sont entièrement comptabilisés et remplacés par de nouveaux blocs dont les droits connexes sont plus élevés. Le rendement des capitaux propres est plus faible sur trois mois et sur neuf mois, par rapport aux périodes correspondantes de l'an dernier, en raison de l'augmentation du volume moyen des capitaux propres cette année à la suite de la suspension des dividendes depuis le T3 de 2024.

Financement public

Le tableau qui suit présente le rapprochement entre le financement public autorisé par le Parlement qui nous est accordé pendant l'exercice du gouvernement (clos le 31 mars) et le montant que nous avons reçu pendant l'année civile.

Neuf mois clos le 30 septembre

(en millions)	2025	2024
Montants prévus pour l'application des programmes de logement :		
Montants autorisés en 2024-2025 (2023-2024)		
Budget principal des dépenses	5 628	5 105
Budget supplémentaire des dépenses A ^{1,2}	199	1 004
Budget supplémentaire des dépenses B ^{1,3,5}	742	394
Budget supplémentaire des dépenses C ^{1,4,6}	-	91
Total du financement public pour l'exercice	6 569	6 594
Moins : la tranche comptabilisée à l'année civile 2024 (2023)	(2 782)	(3 455)
Moins : le financement public inutilisé pour 2024-2025 (2023-2024)	(892)	(919)
Moins : le financement bloqué	(208)	(170)
Tranche de financement public de 2024-2025 (2023-2024) comptabilisée en 2025 (2024)	2 687	2 050
Montants autorisés en 2025-2026 (2024-2025)		
Budget principal des dépenses ⁷	6 368	5 628
Budget supplémentaire des dépenses A ^{1,2,7}	-	199
Budget supplémentaire des dépenses B ^{1,3}	-	742
Total du financement public pour l'exercice	6 368	6 569
Moins : la tranche à comptabiliser pendant les trimestres suivants	(4 758)	(3 662)
Moins : les crédits inutilisés prévus pour 2025-2026 (réellement inutilisés en 2024-2025)	-	(892)
Moins : le financement bloqué	(242)	(208)
Tranche de financement public de 2025-2026 (2024-2025) comptabilisée en 2025 (2024)	1 368	1 807
Total du financement public pour les neuf mois clos le 30 septembre	4 055	3 857

¹ Les budgets supplémentaires des dépenses correspondent à la tranche supplémentaire de financement public qui a été votée par le Parlement pendant l'exercice du gouvernement.

² Budget supplémentaire des dépenses A 2024-2025 approuvé pour la Stratégie sur le logement des Autochtones en milieu urbain, rural et nordique et transfert à Logement, Infrastructures et Collectivités Canada pour soutenir la transition de la direction pour l'élaboration de politiques et de programmes de logement (2023-2024 pour le Fonds pour accélérer la construction de logements et Granville Island).

³ Budget supplémentaire des dépenses B 2024-2025 approuvé pour les Initiatives provinciales et territoriales, l'Allocation canadienne pour le logement (ACL), le Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL), le Fonds pour le logement abordable (FLA), le Programme de prêts pour la construction d'appartements (PPCA), le Programme de développement de coopératives d'habitation (PDCH), l'Initiative des terrains fédéraux, le Prêt canadien pour des maisons plus vertes, l'Incitatif à l'achat d'une première propriété, les maisons d'hébergement et les ensembles de logements de transition pour les femmes, les enfants et les personnes 2ELGBTQQIA+ autochtones (2023-2024 pour le FLA, la pyrrhotite, le PPCA, l'ICRL, la résilience aux catastrophes naturelles, les maisons d'hébergement d'urgence pour femmes et filles, la Stratégie sur le logement des Autochtones en milieu urbain, rural et nordique et l'AUCLC).

⁴ Budget supplémentaire des dépenses C 2023-2024 approuvé pour l'Allocation canadienne pour le logement.

⁵ Nous excluons le financement reçu en 2023-2024 pour le Fonds d'urgence pour Granville Island de nos états financiers consolidés parce que nous ne contrôlons pas les activités de Granville Island.

⁶ Le budget supplémentaire des dépenses C 2024-2025 n'a pas été déposé en raison de la prorogation du Parlement.

⁷ Le budget principal des dépenses 2025-2026 a été approuvé le 27 juin 2025. En raison du calendrier, les montants qui devaient être obtenus dans le budget supplémentaire des dépenses A ont été intégrés au budget principal des dépenses. À la suite de la dissolution du Parlement le 23 mars 2025, la SCHL a obtenu des pouvoirs au moyen de mandats spéciaux de la gouverneure générale pour obtenir des autorisations de crédits du 1^{er} avril 2025 au 27 juin 2025.

Gestion du capital

Cadres de référence

En ce qui concerne les activités des programmes de logement, une réserve est maintenue en vertu de l'article 29 de la *Loi sur la SCHL*, qui comprend les profits de la Société, après avoir prévu tous les éléments qui, de l'avis du Conseil d'administration, sont nécessaires à la réalisation de sa mission. À l'exception du fonds de réserve, aucun capital n'est affecté aux activités des programmes de logement, car elles ne présentent pas pour la SCHL de risques financiers importants qui ne sont pas déjà atténués autrement.

Pour les activités d'assurance prêt hypothécaire, notre cadre de gestion du capital respecte les règlements du BSIF en ce qui concerne l'utilisation du ratio du capital disponible sur le capital minimal requis (TSAH), car le capital économique de notre dispositif d'évaluation interne des risques et de la solvabilité (ORSA) est inférieur aux exigences réglementaires du BSIF en matière de capital.

En ce qui concerne les activités de titrisation, notre cadre de gestion du capital est conforme aux pratiques exemplaires du secteur et intègre les principes réglementaires du BSIF, y compris ceux énoncés dans sa ligne directrice E-19 : Évaluation interne des risques et de la solvabilité et ceux du Comité de Bâle sur le contrôle bancaire. Dans le cadre de notre évaluation de la suffisance du capital, nous avons recours à une approche intégrée visant à évaluer nos besoins tant du point de vue du capital réglementaire que du capital économique, afin d'établir des cibles de capital qui tiennent compte de notre stratégie et de notre appétit pour le risque.

En août 2025, le Conseil d'administration a approuvé le maintien de cibles internes de 155 % et de 105 % ainsi que de niveaux opérationnels de 165 % et de 110 %, respectivement, pour les activités d'assurance prêt hypothécaire et de titrisation, pour 2026. En ce qui concerne les activités de titrisation, le Conseil d'administration a approuvé une modification au cadre de gestion du capital qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2026. En effet, l'exigence de liquidité ne sera plus le principal obstacle pour les décisions relatives au capital. Les cibles de capital du dispositif d'évaluation interne des risques et de la solvabilité (ORSA) ont été redéfinies en fonction des mesures de capitaux propres afin de mieux soutenir la gestion du capital. Cette situation aura une incidence sur le ratio du capital économique disponible sur le capital économique requis à compter de 2026.

Ratios

Le tableau qui suit présente nos ratios du capital.

(en pourcentage)	Au 30 septembre 2025	Au 31 décembre 2024
Assurance prêt hypothécaire : ratio du capital disponible sur le capital minimal requis (TSAH)	191	188
Titrisation : Ratio du capital économique disponible sur le capital économique requis ¹	161	140

¹ Au T3 de 2025, les exigences en matière de capital ont été mises à jour pour tenir compte du capital minimal requis plutôt que du capital opérationnel, afin de mieux faciliter l'évaluation de notre situation financière par rapport à nos cibles en matière de capital.

Les dividendes versés au gouvernement du Canada demeurent suspendus afin de conserver le capital pour la croissance de nos activités d'assurance pour immeubles collectifs et en vue de l'adoption des nouvelles exigences du TSAH à compter du 1^{er} janvier 2026.

De plus, comme il est indiqué dans la section Gestion des risques ci-dessus, le capital excédentaire provenant des activités de titrisation sera transféré aux activités d'assurance prêt hypothécaire au quatrième trimestre de 2025 et au cours des années subséquentes. Cette mesure réduira le ratio du capital disponible sur le capital minimal requis et augmentera le ratio du TSAH au quatrième trimestre, avant les effets de la mise en œuvre du cadre révisé de gestion du capital de titrisation et du nouveau cadre du TSAH en 2026.

Le ratio du capital disponible sur le capital minimal requis des activités d'APH a augmenté, principalement en raison de la hausse du capital disponible généré par notre résultat global.

Le ratio du capital disponible sur le capital requis des activités de titrisation a augmenté par rapport à l'exercice précédent, principalement à la suite de la suspension des dividendes.

Voir la note 9 des états financiers consolidés trimestriels non audités, Gestion du capital, pour en savoir plus.

Données trimestrielles historiques

(en millions, sauf indication contraire)	T3 2025	T2 2025	T1 2025	T4 2024	T3 2024	T2 2024	T1 2024	T4 2023
Résultats consolidés								
Total de l'actif	357 522	339 775	336 047	327 355	323 693	311 253	312 424	299 569
Total du passif	341 768	324 707	321 432	313 321	309 835	298 102	299 592	287 006
Total des capitaux propres du Canada	15 754	15 068	14 615	14 034	13 858	13 151	12 832	12 563
Total des produits et du financement public	1 322	1 331	3 288	1 522	1 533	1 280	2 581	1 937
Total des charges (y compris l'impôt sur le résultat)	829	912	2 854	1 132	1 167	916	2 207	1 619
Résultat net	493	419	434	390	366	364	374	318
Programmes de logement								
Financement public	575	680	2 658	918	980	708	2 000	1 450
Résultat net (perte)	(6)	2	2	(1)	(1)	(17)	1	(8)
Total des capitaux propres du Canada	893	847	820	817	860	863	872	814
Assurance prêt hypothécaire								
Contrats d'assurance en vigueur (G\$) ¹	462	452	442	440	431	424	418	414
Volumes de prêts assurés	22 254	25 363	18 206	23 643	21 535	23 090	16 892	18 709
Primes et droits perçus	792	794	557	690	582	616	401	423
Produits des activités d'assurance	385	331	298	285	256	262	284	266
Règlements payés	8	4	8	15	15	9	6	15
Charges afférentes aux activités d'assurance	59	44	17	47	45	5	40	53
Résultat net	297	218	236	200	182	216	196	156
Taux de prêts en souffrance	0,32 %	0,30 %	0,30 %	0,30 %	0,30 %	0,28 %	0,29 %	0,29 %
Ratio des charges afférentes aux activités d'assurance	15,3 %	13,3 %	5,7 %	16,5 %	17,6 %	1,9 %	14,1 %	19,9 %
Ratio des charges opérationnelles	12,7 %	16,6 %	15,4 %	17,5 %	18,8 %	19,1 %	16,9 %	18,8 %
Ratio mixte	28,0 %	29,9 %	21,1 %	34,0 %	36,4 %	21,0 %	31,0 %	38,7 %
Ratio de la marge sur services contractuels initiale ³	49,7 %	49,9 %	62,0 %	63,4 %	61,8 %	62,5 %	59,9 %	62,7 %
Indice de l'importance des règlements ⁴	22,7 %	22,4 %	26,2 %	28,0 %	25,2 %	27,4 %	26,7 %	21,4 %
Rendement des capitaux propres	9,8 %	7,5 %	8,2 %	7,1 %	6,6 %	8,2 %	7,6 %	6,2 %
Rendement des capitaux propres requis	11,2 %	8,6 %	9,4 %	8,0 %	7,4 %	9,1 %	8,4 %	6,7 %
Capital disponible sur le capital minimal requis (% selon le TSAH)	191 %	195 %	193 %	188 %	191 %	186 %	185 %	185 %
Pourcentage estimé des prêts hypothécaires résidentiels en cours de remboursement au Canada qui sont assurés par la SCHL (\$)	20,0 %	19,9 %	19,6 %	19,8 %	19,5 %	19,5 %	19,4 %	19,3 %
Titrisation								
Cautionnements en vigueur (G\$) ¹	577	569	561	553	539	528	524	508
Titres cautionnés (G\$)	63	58	54	51	60	52	52	55
Droits de cautionnement et de demande perçus	284	262	234	330	273	229	231	303
Droits de cautionnement et de demande acquis	244	243	239	235	226	222	218	211
Résultat net	198	198	196	189	185	164	176	168
Ratio des charges opérationnelles	5,9 %	5,9 %	5,4 %	5,9 %	5,9 %	6,0 %	5,9 %	7,0 %
Rendement des capitaux propres	32,6 %	35,1 %	38,2 %	41,0 %	45,0 %	44,7 %	48,2 %	48,0 %
Ratio du capital économique disponible sur le capital économique requis ^{2,3}	161 %	153 %	147 %	140 %	132 %	122 %	120 %	120 %
Pourcentage estimé des prêts hypothécaires à l'habitation en cours de remboursement au Canada qui sont regroupés en blocs de titres cautionnés par la SCHL (\$)	25,0 %	25,0 %	25,0 %	24,9 %	24,4 %	24,4 %	24,4 %	23,8 %

¹ Notre exposition totale est inférieure à la somme de ces chiffres, car nous assurons une partie des instruments compris dans les cautionnements en vigueur.

² En 2023, le capital requis utilisé pour calculer le ratio de la titrisation a été mis à jour pour tenir compte de la cible minimale en matière de liquidités.

³ Au T3 de 2025, les exigences en matière de capital ont été mises à jour pour tenir compte du capital minimal requis plutôt que du capital opérationnel, afin de mieux faciliter l'évaluation de notre situation financière par rapport à nos cibles en matière de capital.

⁴ Au troisième trimestre de 2025, la méthode de calcul de l'indice de l'importance des règlements a été révisée pour en améliorer l'exactitude. Nous avons retraité les chiffres du trimestre précédent pour les aligner sur la nouvelle méthodologie.

États financiers consolidés trimestriels non audités

Tables des matières

Responsabilité de la direction relativement à la présentation de l'information financière. .	21
Bilan consolidé.	22
État consolidé des résultats et du résultat global.	23
État consolidé des capitaux propres du Canada	24
État consolidé des flux de trésorerie.	25
Notes complémentaires aux états financiers consolidés trimestriels non audités	26
1. Informations sur la Société.	26
2. Mode de préparation et information importante sur les méthodes comptables	26
3. Changements comptables en vigueur et à venir	26
4. Jugement critique dans l'application de méthodes comptables et la préparation d'estimations. .	27
5. Informations sectorielles	29
6. Financement public et dépenses des programmes de logement.	33
7. Assurance prêt hypothécaire.	34
8. Titrisation.	37
9. Gestion du capital.	38
10. Évaluations à la juste valeur	40
11. Placements en valeurs mobilières	44
12. Prêts.	45
13. Emprunts	47
14. Produits et charges liés aux instruments financiers	48
15. Risque de marché	49
16. Risque de crédit	50
17. Prestations de retraite et autres avantages postérieurs à l'emploi.	50
18. Impôt sur le résultat.	51
19. Transactions entre parties liées	52
20. Engagements et passifs éventuels	52

Responsabilité de la direction relativement à la présentation de l'information financière

Période close le 30 septembre 2025

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des présents états financiers consolidés trimestriels non audités conformément à la norme comptable internationale *Information financière intermédiaire* (IAS 34), ainsi que des contrôles internes qu'elle considère comme nécessaires pour permettre la préparation d'états financiers consolidés trimestriels non audités exempts d'anomalies significatives. La direction veille aussi à ce que tous les autres renseignements fournis dans le rapport financier trimestriel concordent, s'il y a lieu, avec les états financiers consolidés trimestriels non audités.

À notre connaissance, ces états financiers consolidés trimestriels non audités donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière, des résultats d'exploitation et des flux de trésorerie de la Société, à la date et pour les périodes visées dans les états financiers consolidés trimestriels non audités.



Coleen Volk, CPA

Présidente et première dirigeante



Michel Tremblay, CPA

Chef des finances et premier vice-président,
Services d'entreprise

13 Novembre 2025

Bilan consolidé

(en millions de dollars canadiens)		Notes	Au 30 septembre 2025	Au 31 décembre 2024
Actif				
Trésorerie et équivalents de trésorerie			4 056	1 655
Titres acquis dans le cadre de conventions de revente			1 225	950
Impôt sur le résultat exigible			37	
Intérêts courus à recevoir			1 973	1 117
Placements en valeurs mobilières :				
Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net (JVRN)	10		51	57
Désignés à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (JVAERG)	10, 11		24 498	23 287
Classés au coût amorti	10, 11		3 814	3 569
Instruments dérivés			4	
Montants à recevoir du gouvernement du Canada	6		779	177
Prêts :	12			
Désignés à la JVRN			476	521
Classés au coût amorti			318 807	294 528
Débiteurs et autres actifs			517	476
Immeubles de placement			398	396
Actif au titre des régimes à prestations déterminées			360	199
Actif d'impôt différé			527	423
			357 522	327 355
Passif				
Créditeurs et autres passifs			1 088	693
Impôt sur le résultat à payer			-	229
Intérêts courus à payer			1 897	1 043
Instruments dérivés			154	205
Passif des contrats d'assurance	7		9 708	8 455
Emprunts	13			
Désignés à la JVRN			60	148
Classés au coût amorti			325 497	299 325
Passif au titre des régimes à prestations déterminées			177	180
Primes et droits non acquis			3 187	3 043
			341 768	313 321
Engagements et passifs éventuels	20			
Capitaux propres du Canada				
Capital d'apport	9		25	25
Cumul des autres éléments du résultat global (perte)			126	(90)
Fonds de réserve			130	172
Résultats non distribués			15 473	13 927
			15 754	14 034
			357 522	327 355

Les notes complémentaires font partie intégrante des présents états financiers consolidés trimestriels.

État consolidé des résultats et du résultat global

(en millions de dollars canadiens)	Notes	Trois mois clos le 30 septembre		Neuf mois clos le 30 septembre	
		2025	2024	2025	2024
Produits d'intérêts		2 272	2 055	6 475	5 956
Charges d'intérêts		(2 236)	(2 027)	(6 367)	(5 861)
Produits d'intérêts nets		36	28	108	95
Produits des activités d'assurance	7	385	256	1 014	802
Charges afférentes aux activités d'assurance		(59)	(45)	(120)	(90)
Résultat des activités d'assurance		326	211	894	712
Produits de placements		229	198	635	559
Pertes nettes sur les instruments financiers	14	(10)	(56)	(102)	(162)
Charges financières d'assurance pour les contrats souscrits		(87)	(67)	(253)	(189)
Résultat financier net		132	75	280	208
Financement public	6	575	980	3 913	3 688
Dépenses des programmes de logement	6	(498)	(884)	(3 678)	(3 422)
Primes et droits acquis		255	236	757	695
Charges opérationnelles		(154)	(157)	(462)	(496)
Autres produits (charges)		(2)	1	(11)	(7)
Résultat avant impôt		670	490	1 801	1 473
Impôt sur le résultat	18	(177)	(124)	(455)	(369)
Résultat net		493	366	1 346	1 104
Autres éléments du résultat global (perte), après impôt					
Éléments qui peuvent être reclassés ultérieurement dans le résultat net					
Gains nets latents sur les titres de créance désignés à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global		116	400	242	323
Reclassement des pertes (gains) sur les titres de créance désignés à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global sur cession pendant l'exercice		(1)	29	14	82
Charges de financement de l'assurance pour les contrats souscrits		(27)	(83)	(40)	(52)
Total des éléments qui peuvent être reclassés ultérieurement dans le résultat net		88	346	216	353
Éléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement dans le résultat net					
Gains (pertes) sur la réévaluation des régimes à prestations déterminées	17	105	(5)	158	128
Total des autres éléments du résultat global, après impôt		193	341	374	481
Résultat global		686	707	1 720	1 585

Les notes complémentaires font partie intégrante des présents états financiers consolidés trimestriels.

État consolidé des capitaux propres du Canada

(en millions de dollars canadiens)	Notes	Trois mois clos le 30 septembre		Neuf mois clos le 30 septembre	
		2025	2024	2025	2024
Capital d'apport		25	25	25	25
Cumul des autres éléments du résultat global (perte)					
Solde de la réserve pour la juste valeur au début de la période		15	(445)	(126)	(421)
Autres éléments du résultat global (perte) – juste valeur		115	429	256	405
Solde de la réserve pour la juste valeur à la clôture de la période		130	(16)	130	(16)
Réserve pour le financement de l'assurance à l'ouverture		23	131	36	100
Autres éléments du résultat global (perte) – réserve pour le financement de l'assurance		(27)	(83)	(40)	(52)
Solde de la réserve pour le financement de l'assurance à la clôture de la période		(4)	48	(4)	48
Solde à la clôture de la période		126	32	126	32
Fonds de réserve					
Solde au début de la période		131	122	172	72
Résultat net (perte)		(1)	30	(42)	80
Solde à la clôture de la période		130	152	130	152
Résultats non distribués					
Résultats non distribués à l'ouverture		14 874	13 318	13 927	12 787
Résultat net		494	336	1 388	1 024
Autres éléments du résultat global (perte)		105	(5)	158	128
Dividendes	9	-	-	-	(290)
Total des résultats non distribués		15 473	13 649	15 473	13 649
Capitaux propres du Canada	9	15 754	13 858	15 754	13 858

Les notes complémentaires font partie intégrante des présents états financiers consolidés trimestriels.

État consolidé des flux de trésorerie

		Trois mois clos le 30 septembre		Neuf mois clos le 30 septembre	
(in millions of Canadian dollars)	Notes	2025	2024	2025	2024
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles					
Résultat net		493	366	1 346	1 104
Ajustements pour déterminer les flux de trésorerie nets liés aux activités opérationnelles					
Amortissement des primes et escomptes sur les instruments financiers		(2)	(22)	(46)	(45)
Pertes (gains) nettes sur les instruments financiers		(101)	60	159	9
Intérêts capitalisés sur les prêts	12	(47)	(34)	(127)	(98)
Impôt sur le résultat différé	18	(105)	(26)	(147)	(145)
Amortissement, dépréciation et pertes de valeur des immobilisations corporelles et incorporelles		8	9	26	28
Variation des actifs et passifs opérationnels					
Instruments dérivés		115	(6)	(55)	165
Intérêts courus à recevoir		(841)	(586)	(856)	(787)
Montants à recevoir du gouvernement du Canada		(111)	(125)	(546)	(299)
Débiteurs et autres actifs		(5)	6	(18)	18
Créditeurs et autres passifs		(114)	333	408	493
Impôt sur le résultat à payer/exigible		94	(94)	(337)	(549)
Intérêts courus à payer		814	566	854	781
Passif des contrats d'assurance		455	361	1 136	741
Régimes à prestations déterminées		8	8	23	20
Primes et droits non acquis		70	76	144	145
Autres		(1)		-	6
Prêts	12				
Remboursements		2 334	5 706	25 070	29 021
Décaissements		(16 760)	(15 797)	(49 131)	(49 427)
Emprunts	13				
Remboursements		(5 743)	(10 746)	(36 818)	(42 341)
Émissions		20 859	20 979	62 325	63 342
		1 420	1 040	3 410	2 182
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement					
Placements en valeurs mobilières					
Ventes et échéances		13 105	2 634	20 287	8 698
Achats		(12 344)	(4 419)	(20 954)	(10 631)
Règlement de contrats de change à terme					
Remboursements		119	114	378	256
Décaissements		(166)	(86)	(400)	(233)
Immeubles de placement					
Acquisitions		-	-	(2)	-
Titres acquis dans le cadre de conventions de revente		(356)	(301)	(275)	(401)
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		(22)	(8)	(43)	(34)
		336	(2 066)	(1 009)	(2 345)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement					
Dividendes payés			-		(290)
Variation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		1 756	(1 026)	2 401	(453)
Trésorerie et équivalents de trésorerie					
Début de la période		2 300	2 512	1 655	1 939
Clôture de la période		4 056	1 486	4 056	1 486
Représentés par					
Trésorerie		69	136	69	136
Équivalents de trésorerie		3 987	1 350	3 987	1 350
		4 056	1 486	4 056	1 486
Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles					
Intérêts encaissés pendant la période		1 691	1 669	6 285	5 933
Intérêts payés pendant la période		1 524	1 534	5 742	5 479
Impôt sur le résultat payé pendant la période		181	231	926	1 051

Les notes complémentaires font partie intégrante des présents états financiers consolidés trimestriels.

Notes complémentaires aux états financiers consolidés trimestriels non audités

1. Informations sur la Société

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL, nous, notre ou nos) est une société d'État canadienne créée en 1946, par suite de l'adoption de la *Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement* (Loi sur la SCHL), afin de respecter les dispositions de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH). Elle est également assujettie à la partie X de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, en raison de sa désignation à la partie I de l'annexe III. La SCHL est une société d'État mandataire qui appartient exclusivement au gouvernement du Canada (gouvernement).

Notre Bureau national est situé au 700, chemin Montréal, Ottawa (Ontario) Canada, K1A 0P7.

Les présents états financiers consolidés trimestriels non audités au 30 septembre 2025 et pour les trois mois et les neuf mois clos à cette date ont été approuvés par notre Comité de vérification, qui a autorisé leur publication le 13 novembre 2025.

2. Mode de préparation et information importante sur les méthodes comptables

Les états financiers consolidés trimestriels non audités ont été préparés conformément à la norme comptable internationale, *Information financière intermédiaire* IAS 34; ils n'incluent pas toute l'information devant être fournie dans les états financiers consolidés annuels complets. Nous suivons les mêmes méthodes comptables, qui sont appliquées de la même manière, que celles indiquées à la note 2 des états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, et les états financiers consolidés trimestriels non audités doivent être lus en parallèle avec ces derniers.

Caractère saisonnier

Nous avons conclu que nos activités ne sont pas extrêmement saisonnières, conformément à l'IAS 34. Cependant, nous sommes exposés à des variations saisonnières. Les primes perçues pour certains produits offerts d'assurance prêt hypothécaire fluctuent trimestriellement au gré du caractère saisonnier du marché de l'habitation. Ces variations dépendent du nombre de prêts hypothécaires initiés et de contrats d'assurance prêt hypothécaire souscrits. Ce nombre atteint habituellement un sommet au printemps et à l'été du fait des ventes de logements. Les règlements d'assurance varient d'un trimestre à l'autre en fonction surtout de la conjoncture économique de même que des caractéristiques du portefeuille des contrats d'assurance en vigueur, comme la taille et l'âge. Dans le cadre des activités de titrisation, les droits de cautionnement perçus sur les TH LNH sont généralement plus élevés au cours du dernier trimestre de l'année, car un plus grand nombre d'émetteurs garantissent des blocs supérieurs au seuil de catégorie 1 pour lesquels les droits sont plus élevés, dans le cadre de la gestion de leurs liquidités et de leurs exigences de capital. En ce qui concerne les activités des programmes de logement, les volumes sont généralement plus élevés au premier trimestre puisque l'exercice du gouvernement du Canada se termine le 31 mars.

3. Changements comptables en vigueur et à venir

Modifications comptables en vigueur

Pendant la période, nous n'avons adopté aucune norme nouvelle ou modifiée et publiée par l'IASB qui a eu une incidence significative sur nos états financiers consolidés trimestriels non audités.

Modifications comptables à venir

IFRS 18, États financiers: présentation et informations à fournir – Date d'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2027

En avril 2024, l'IASB a publié la norme IFRS 18, États financiers: présentation et informations à fournir, qui remplacera la norme IAS 1, Présentation des états financiers.

L'objectif de l'IFRS 18 est d'améliorer la façon dont l'information est communiquée dans les états financiers, en mettant l'accent sur l'information contenue dans l'état consolidé des résultats et du résultat global.

La norme IFRS 18 exige des sous-totaux précis supplémentaires dans l'état des résultats et du résultat global (répartition des résultats entre l'exploitation, les placements et le financement) et de l'information sur les indicateurs de performance définis par la direction. La norme contient également des exigences plus strictes concernant le regroupement et la ventilation de l'information.

Nous n'avons pas encore évalué l'incidence de ces nouvelles exigences sur nos états financiers consolidés.

Modifications apportées au classement et à l'évaluation des instruments financiers – Modifications apportées à l'IFRS 9 et à l'IFRS 7 – Date d'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2026

En mai 2024, l'IASB a publié des modifications aux exigences de classement et d'évaluation de l'IFRS 9, Instruments financiers, et de l'IFRS 7, *Instruments financiers : Informations à fournir*. Les modifications visent à réduire la diversité des pratiques comptables en clarifiant et en uniformisant les exigences.

Les modifications visent notamment les exigences de classement et d'évaluation au titre de l'IFRS 9. Ces changements portent sur la décomptabilisation des passifs financiers et donnent des directives supplémentaires pour évaluer les caractéristiques des flux de trésorerie contractuels provenant d'actifs financiers liés aux facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) ainsi que les caractéristiques sans recours et liées par contrat. Les modifications proposées à l'IFRS 7 comprennent des exigences de divulgation supplémentaires en ce qui a trait aux placements dans des instruments de capitaux propres évalués à la JVAERG et dans des instruments financiers soumis à des éventualités.

Nous évaluons l'incidence de ces nouvelles exigences sur les états financiers consolidés.

4. Jugement critique dans l'application de méthodes comptables et la préparation d'estimations

Utilisation d'estimations

Lors de la préparation des états financiers selon les IFRS, nous devons exercer notre jugement à diverses reprises, en plus de préparer des estimations et de poser des hypothèses, ce qui peut influencer considérablement sur les montants comptabilisés dans les états financiers. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Si c'est le cas, l'incidence sera comptabilisée pendant les périodes ultérieures. Nous présentons, à la note 4 de nos états financiers consolidés du 31 décembre 2024, les principales hypothèses en ce qui concerne l'avenir et les autres principales sources d'incertitude relative aux estimations à la date du bilan qui présentent un risque important d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et passifs au cours de l'exercice en cours. Les changements importants apportés aux principales estimations sont reflétés ci-dessous.

Incertitude des estimations

Les incertitudes liées à l'économie et au marché, y compris les tarifs douaniers en vigueur, ont accru le niveau d'incertitude des estimations de la SCHL. Nos résultats financiers du 30 septembre 2025 sont fondés sur les renseignements sur les conditions du marché qui étaient raisonnablement disponibles à la date du bilan. Par conséquent, ils ne reflètent pas l'évolution subséquente de ces conditions du marché.

Étant donné l'incertitude accrue du marché, nous avons mis à jour nos hypothèses macroéconomiques pour tenir compte d'une probabilité accrue de défaut au cours des 12 prochains mois. Malgré ces changements, la hausse des pertes de crédit attendues sur les titres de créance et les prêts n'a pas été significative. Voir la discussion ci-dessous sur les pertes de crédit attendues.

En ce qui concerne les activités d'assurance prêt hypothécaire, l'entrée en vigueur des droits de douane n'a pas conduit à des augmentations significatives du taux de chômage ou à des baisses des prix des logements. Par conséquent, nous n'avons pas constaté d'augmentation importante des prêts en souffrance ou de notre passif au titre des règlements engagés, ni de hausse de la valeur actualisée des demandes de règlement futures, ni de baisse de la marge sur services contractuels.

De manière globale, nous prévoyons que la volatilité prospective de ces estimations sera plus élevée qu'au cours des derniers trimestres et qu'elle pourra varier d'un trimestre à l'autre.

Passif des contrats d'assurance

Le passif des contrats d'assurance est estimé à l'aide de modèles déterministes des flux de trésorerie qui tiennent compte d'un éventail de conditions économiques possibles.

Le tableau qui suit présente le pourcentage moyen pondéré utilisé pour chaque hypothèse posée quant au passif des contrats d'assurance :

	30 septembre 2025	31 décembre 2024
Fréquence des demandes de règlement ¹	0,8 %	0,8 %
Importance des règlements ²	47,8 %	45,2 %
Taux de chômage ³	6,1 %	5,9 %
Indice des prix fondés sur les ventes répétées ³	551	509

¹ L'hypothèse moyenne pondérée comprend la moyenne pondérée des prêts en souffrance, des demandes de règlement, des taux de résiliation et des taux de remboursement des prêts en souffrance. Reflète la probabilité qu'un prêt passe de l'état en règle à celui de la demande de règlement au cours de sa durée.

² Reflète les règlements nets, y compris les charges en pourcentage du montant du prêt assuré, lorsqu'un prêt est en défaut.

³ Correspond aux taux projetés moyens sur 10 ans à l'échelle nationale.

Ajustement en fonction du risque

En ce qui concerne le passif au titre de la couverture restante et du passif au titre des règlements engagés, nous visons un ajustement en fonction du risque correspondant à un niveau de confiance global compris entre 85 % et 90 %. Au 30 septembre 2025, l'ajustement en fonction du risque pour nos contrats d'assurance correspond à un niveau de confiance de 87 % pour le passif au titre de la couverture restante et le passif au titre des règlements engagés combinés (87 % au 31 décembre 2024).

Taux d'actualisation

Les taux d'actualisation moyens pondérés appliqués pour actualiser les flux de trésorerie futurs au 30 septembre 2025 et au 31 décembre 2024 sont indiqués ci-dessous :

Durée du portefeuille

	1 à 5 ans		5 à 10 ans		10 à 15 ans		15 à 20 ans		20 à 25 ans		Plus de 25 ans	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Taux d'actualisation	3,6 %	4,0 %	4,3 %	4,5 %	4,9 %	4,9 %	5,2 %	5,1 %	5,3 %	5,1 %	5,2 %	5,0 %

Test de suffisance du capital des sociétés d'assurance hypothécaire (TSAH)

Les contrats d'assurance en vigueur (CAV) sont essentiels pour déterminer notre ratio selon le TSAH et font l'objet d'une estimation. En raison de la disponibilité des données, le volume de contrats d'assurance en vigueur utilisés dans le cadre du TSAH est la valeur la plus élevée entre : 1) une projection reflétant une estimation des nouvelles activités, des résiliations et des demandes de règlement de notre trimestre le plus récent; et 2) le montant réel de nos contrats d'assurance en vigueur déclaré par les prêteurs à la fin du trimestre précédent. Les changements des exigences de souscription, du contexte réglementaire et des tendances du marché peuvent accroître la volatilité de notre estimation.

Pertes de crédit attendues

Notre méthodologie pour l'estimation des pertes de crédit attendues (PCA) sur nos titres de créance classés au coût amorti ou désignés à la JVAERG et sur nos prêts classés au coût amorti comprend différents scénarios économiques (scénario de base, scénario optimiste et scénario pessimiste) qui sont basés sur les données macroéconomiques prévisionnelles publiées par des tiers et examinées et approuvées par notre économiste en chef adjoint. Les principaux éléments du modèle de provision pour dépréciation comprennent les prévisions des marchés boursiers canadiens et américains, les taux de chômage, les écarts de crédit, le prix du pétrole et l'indice de volatilité (VIX). Nous attribuons une pondération aux différents scénarios aux fins du calcul de la provision pour pertes de crédit attendues. La pondération appropriée que l'on attribue à chaque scénario économique est déterminée par notre économiste en chef adjoint. Au 30 septembre 2025, les pertes de crédit attendues ont été calculées en appliquant une pondération de 30 % au scénario pessimiste, de 55 % au scénario de référence et de 15 % au scénario optimiste (au 31 décembre 2024 : 40 % au scénario pessimiste, 45 % au scénario de référence et 15 % au scénario optimiste). Les hypothèses macroéconomiques révisées reflètent une probabilité plus élevée de pertes au cours des 12 prochains mois par rapport au 31 décembre 2024. Voir les notes 11 et 12 pour de plus amples renseignements sur les pertes de crédit attendues.

5. Informations sectorielles

Les états financiers consolidés trimestriels non audités reflètent les comptes des secteurs des programmes de logement, de l'assurance prêt hypothécaire et de la titrisation, qui sont tous axés sur différents produits et programmes appuyant nos objectifs. Nous incluons les comptes de la Fiducie du Canada pour l'habitation (FCH), une entité juridique distincte, qui sont comptabilisés dans les activités de titrisation. Nous déterminons les résultats financiers de chaque secteur à l'aide des méthodes comptables décrites à la note 2 de nos états financiers consolidés audités pour l'exercice clos le 31 décembre 2024. Pour tous les secteurs, les actifs sont situés au Canada, où les produits sont constatés.

Nous générons des produits pour le secteur à présenter comme suit :

- les produits des activités des programmes de logement incluent le financement public, les produits d'intérêts sur les prêts et les placements;
- les produits des activités d'assurance prêt hypothécaire incluent les produits des activités d'assurance, les primes d'assurance, les droits de demande et les produits de placements;
- les produits des activités de titrisation incluent les droits de cautionnement et de demande, les produits de placements et les produits d'intérêts sur les prêts.

Trois mois clos le 30 septembre

	Activités des programmes de logement		Activités d'assurance prêt hypothécaire		Activités de titrisation		Éliminations		Total	
(en millions)	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Produits d'intérêts	234	188	-	-	2 038	1 868	-	(1)	2 272	2 055
Charges d'intérêts	(201)	(164)	-	-	(2 036)	(1 867)	1	4	(2 236)	(2 027)
Produits d'intérêts nets	33	24	-	-	2	1	1	3	36	28
Produits des activités d'assurance	-	-	385	256	-	-	-	-	385	256
Charges afférentes aux activités d'assurance	-	-	(59)	(45)	-	-	-	-	(59)	(45)
Résultat des activités d'assurance	-	-	326	211	-	-	-	-	326	211
Produits (pertes) de placements	-	-	194	172	35	30	-	(4)	229	198
Gains (pertes) nets sur les instruments financiers	(21)	(24)	6	(34)	-	1	5	1	(10)	(56)
Charges financières d'assurance pour les contrats souscrits	-	-	(87)	(67)	-	-	-	-	(87)	(67)
Résultat financier net	(21)	(24)	113	71	35	31	5	(3)	132	75
Financement public	575	980	-	-	-	-	-	-	575	980
Dépenses des programmes de logement	(498)	(884)	-	-	-	-	-	-	(498)	(884)
Primes et droits acquis	-	-	11	10	244	226	-	-	255	236
Charges opérationnelles	(89)	(94)	(49)	(49)	(16)	(14)	-	-	(154)	(157)
Autres produits (charges)	-	-	(2)	(1)	-	2	-	-	(2)	1
Résultat avant impôt	-	2	399	242	265	246	6	-	670	490
Impôt sur le résultat	(6)	(3)	(102)	(60)	(67)	(61)	(2)	-	(177)	(124)
Résultat net	(6)	(1)	297	182	198	185	4	-	493	366
Autres éléments du résultat global (perte)	52	(2)	117	278	25	76	(1)	(11)	193	341
Résultat global (perte)	46	(3)	414	460	223	261	3	(11)	686	707
Total des produits et du financement public ¹	587	980	448	291	281	260	6	-	1 322	1 531
Moins les produits (pertes) intersectoriels ²	-	1	(5)	3	(1)	(4)	6	-	-	-
Total des produits externes et du financement public	587	979	453	288	282	264	-	-	1 322	1 531

¹ Comprend les produits d'intérêts nets, le résultat des activités d'assurance, le résultat financier net, le financement public, les primes et droits acquis et les autres produits.

² Les produits (pertes) intersectoriels font référence à ce qui suit :

- Les programmes de logement comptabilisent les produits d'intérêts provenant des placements en OHC.
- L'assurance prêt hypothécaire comptabilise les produits de placements tirés de placements dans des OHC.
- Pour le secteur de la titrisation, la FCH comptabilise les charges d'intérêt sur les OHC détenues dans le cadre des activités des programmes de logement et d'assurance prêt hypothécaire.

Neuf mois clos le 30 septembre

	Activités des programmes de logement		Activités d'assurance prêt hypothécaire		Activités de titrisation		Éliminations		Total	
(en millions)	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Produits d'intérêts	651	532	-	-	5 824	5 426	-	(2)	6 475	5 956
Charges d'intérêts	(560)	(456)	-	-	(5 815)	(5 418)	8	13	(6 367)	(5 861)
Produits d'intérêts nets	91	76	-	-	9	8	8	11	108	95
Produits des activités d'assurance	-	-	1 014	802	-	-	-	-	1 014	802
Charges afférentes aux activités d'assurance	-	-	(120)	(90)	-	-	-	-	(120)	(90)
Résultat des activités d'assurance	-	-	894	712	-	-	-	-	894	712
Produits (pertes) de placements	-	-	543	485	101	84	(9)	(10)	635	559
Gains (pertes) nets sur les instruments financiers	(62)	(60)	(48)	(87)	-	(17)	8	2	(102)	(162)
Charges financières d'assurance pour les contrats souscrits	-	-	(253)	(189)	-	-	-	-	(253)	(189)
Résultat financier net	(62)	(60)	242	209	101	67	(1)	(8)	280	208
Financement public	3 913	3 688	-	-	-	-	-	-	3 913	3 688
Dépenses des programmes de logement	(3 678)	(3 422)	-	-	-	-	-	-	(3 678)	(3 422)
Primes et droits acquis	-	-	31	29	726	666	-	-	757	695
Charges opérationnelles	(260)	(300)	(151)	(147)	(51)	(49)	-	-	(462)	(496)
Autres produits (charges)	(1)	-	(15)	(14)	5	7	-	-	(11)	(7)
Résultat avant impôt	3	(18)	1 001	789	790	699	7	3	1 801	1 473
Impôt sur le résultat	(5)	1	(250)	(195)	(198)	(174)	(2)	(1)	(455)	(369)
Résultat net	(2)	(17)	751	594	592	525	5	2	1 346	1 104
Autres éléments du résultat global (perte)	78	63	267	357	34	73	(5)	(12)	374	481
Résultat global (perte)	76	46	1 018	951	626	598	-	(10)	1 720	1 585
Total des produits et du financement public ¹	3 941	3 704	1 152	936	841	748	7	3	5 941	5 391
Moins les produits (pertes) intersectoriels ²	-	2	1	8	(8)	(13)	7	3	-	-
Total des produits externes et du financement public	3 941	3 702	1 151	928	849	761	-	-	5 941	5 391

¹ Comprend les produits d'intérêts nets, le résultat des activités d'assurance, le résultat financier net, le financement public, les primes et droits acquis et les autres produits.

² Les produits (pertes) intersectoriels font référence à ce qui suit :

- Les programmes de logement comptabilisent les produits d'intérêts provenant des placements en OHC.
- L'assurance prêt hypothécaire comptabilise les produits de placements tirés de placements dans des OHC.
- Pour le secteur de la titrisation, la FCH comptabilise les charges d'intérêt sur les OHC détenues dans le cadre des activités des programmes de logement et d'assurance prêt hypothécaire.

Au 30 septembre 2025 et au 31 décembre 2024

	Activités des programmes de logement		Activités d'assurance prêt hypothécaire		Activités de titrisation		Éliminations ¹		Total	
(en millions)	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Actif										
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 138	1 388	1 917	262	1	5	-	-	4 056	1 655
Titres acquis dans le cadre de conventions de revente	1 225	950	-	-	-	-	-	-	1 225	950
Impôt sur le résultat exigible	(8)		84		(39)		-	-	37	-
Intérêts courus à recevoir	67	74	173	123	1 733	921	-	(1)	1 973	1 117
Placements en valeurs mobilières :										
Désignés à la JVRN	-	-	51	57	-	-	-	-	51	57
Désignés à la JVAERG	-	-	19 418	19 298	5 080	4 499	-	(510)	24 498	23 287
Classés au coût amorti	3 814	3 644	-	-	-	-	-	(75)	3 814	3 569
Instruments dérivés	-	-	4	-	-	-	-	-	4	-
Montants à recevoir du gouvernement du Canada	779	177	-	-	-	-	-	-	779	177
Prêts :										
Désignés à la JVRN	457	502	19	19	-	-	-	-	476	521
Classés au coût amorti	20 017	16 713	20	24	298 770	277 791	-	-	318 807	294 528
Débiteurs et autres actifs	-	90	288	265	229	121	-	-	517	476
Immeubles de placement	398	396	-	-	-	-	-	-	398	396
Actif au titre des régimes à prestations déterminées	153	85	195	107	12	7	-	-	360	199
Actif d'impôt différé	(84)	(106)	604	511	5	16	2	2	527	423
	28 956	23 913	22 773	20 666	305 791	283 360	2	(584)	357 522	327 355
Passif										
Créditeurs et autres passifs	926	530	126	115	36	48	-	-	1 088	693
Impôt sur le résultat à payer	-	3	-	204	-	22	-	-	-	229
Intérêts courus à payer	194	147	-	-	1 703	897	-	(1)	1 897	1 043
Instruments dérivés	78	70	76	135	-	-	-	-	154	205
Passif des contrats d'assurance	-	-	9 708	8 455	-	-	-	-	9 708	8 455
Emprunts :										
Désignés à la JVRN	60	148	-	-	-	-	-	-	60	148
Classés au coût amorti	26 729	22 121	-	-	298 770	277 791	(2)	(587)	325 497	299 325
Passif au titre des régimes à prestations déterminées	76	77	95	97	6	6	-	-	177	180
Primes et droits non acquis	-	-	473	383	2 714	2 660	-	-	3 187	3 043
	28 063	23 096	10 478	9 389	303 229	281 424	(2)	(588)	341 768	313 321
Capitaux propres du Canada	893	817	12 295	11 277	2 562	1 936	4	4	15 754	14 034
	28 956	23 913	22 773	20 666	305 791	283 360	2	(584)	357 522	327 355

¹ Les éliminations portées au bilan concernent les placements intersectoriels en OHC, de même que les débiteurs et créditeurs intersectoriels.

6. Financement public et dépenses des programmes de logement

Nous avons affecté le financement public à l'administration des programmes de logement et des charges opérationnelles, ventilé par responsabilités essentielles.

(en millions)	Trois mois clos le 30 septembre		Neuf mois clos le 30 septembre	
	2025	2024	2025	2024
Aide pour répondre aux besoins de logement	317	708	1 844	2 106
Financement de l'habitation	284	273	1 117	1 103
Expertise en logement et développement du potentiel	27	59	1 094	648
Total	628	1 040	4 055	3 857
Variation nette du financement public différé pendant la période	(53)	(60)	(142)	(169)
Total du financement public comptabilisé¹	575	980	3 913	3 688
Charges opérationnelles	(81)	(95)	(235)	(290)
Pertes de crédit attendues (recouvrement)	4	(3)	-	19
Dépenses en immobilisations ²	-	2	-	5
Total des dépenses des programmes de logement comptabilisées	498	884	3 678	3 422

¹ Le total du financement public comptabilisé ne comprend pas les gains résultant des fonds empruntés à un taux inférieur au marché dans le cadre du Programme d'emprunt des sociétés d'État, qui sont comptabilisés dans les gains (pertes) nets sur les instruments financiers. Ces gains ont totalisé 32 millions de dollars et 95 millions de dollars pour les trois et neuf mois clos le 30 septembre 2025, respectivement (38 millions et 106 millions pour les trois et neuf mois clos le 30 septembre 2024).

² Se rapporte aux dépenses des programmes de logement pour lesquelles les crédits sont déduits de la valeur comptable des dépenses en immobilisations correspondantes.

Le tableau qui suit présente la variation des montants à recevoir du (à payer au) gouvernement du Canada. Le solde au 30 septembre 2025 est principalement composé des dépenses des programmes de logement qui ont été engagées, mais qui n'ont pas encore été remboursées.

(en millions)	Au 30 septembre 2025	Au 31 décembre 2024
Solde au début de l'exercice	177	240
Total du financement public	4 055	4 832
Total du financement public reçu pendant la période	(3 439)	(4 885)
Remises de tiers (du/au) gouvernement du Canada	(20)	(14)
Solde à la clôture de la période avant les ajustements des périodes antérieure et ultérieure	773	173
Variation nette des avances du supplément unique à l'Allocation canadienne pour le logement	-	24
Variation nette des ajustements des périodes antérieures	6	(20)
Solde à la clôture de la période	779	177

7. Assurance prêt hypothécaire

Aperçu des contrats d'assurance

Le tableau qui suit présente le passif des contrats d'assurance par portefeuille à la fin de la période.

(en millions)	Au 30 septembre 2025	Au 31 décembre 2024
Contrats d'assurance		
Propriétaires-occupants (à l'unité)	3 622	3 312
Portefeuille	91	103
Immeubles collectifs résidentiels	5 995	5 040
Passif total des contrats d'assurance	9 708	8 455

Contrats d'assurance selon la couverture restante et les règlements engagés

Les tableaux qui suivent présentent le rapprochement du passif selon la couverture restante et les règlements engagés.

Au 30 septembre 2025

(en millions)	Passif au titre de la couverture restante	Règlements engagés	Total
Passif des contrats d'assurance au début de l'exercice	8 204	251	8 455
Produits des activités d'assurance			
Contrats selon la méthode de la juste valeur	(343)	-	(343)
Autres contrats	(671)	-	(671)
	(1 014)	-	(1 014)
Charges afférentes aux activités d'assurance			
Règlements engagés et autres charges des activités d'assurance	-	229	229
Amortissement des flux de trésorerie liés à l'acquisition de produits d'assurance	52	-	52
Variations du passif au titre des règlements engagés	-	(161)	(161)
	52	68	120
Résultat des activités d'assurance	(962)	68	(894)
Charges afférentes aux activités d'assurance	298	9	307
Variation totale dans l'état du résultat et le résultat global avant impôt	(664)	77	(587)
Flux de trésorerie			
Primes perçues	1 992	-	1 992
Demandes de règlement et autres charges afférentes aux activités d'assurance payées	-	(20)	(20)
Flux de trésorerie liés à l'acquisition de produits d'assurance	(132)	-	(132)
Flux de trésorerie totaux	1 860	(20)	1 840
Passif des contrats d'assurance à la fin de la période	9 400	308	9 708

Au 31 décembre 2024

<i>(en millions)</i>	Passif au titre de la couverture restante	Règlements engagés	Total
Passif des contrats d'assurance au début de l'exercice	6 876	203	7 079
Produits des activités d'assurance			
Contrats selon la méthode de la juste valeur	(464)	-	(464)
Autres contrats	(623)	-	(623)
	(1 087)	-	(1 087)
Charges afférentes aux activités d'assurance			
Règlements engagés et autres charges des activités d'assurance	-	193	193
Amortissement des flux de trésorerie liés à l'acquisition de produits d'assurance	51	-	51
Variations du passif au titre des règlements engagés	-	(107)	(107)
	51	86	137
Résultat des activités d'assurance	(1 036)	86	(950)
Charges afférentes aux activités d'assurance	337	11	348
Variation totale dans l'état du résultat et le résultat global avant impôt	(699)	97	(602)
Flux de trésorerie			
Primes perçues	2 155	-	2 155
Demandes de règlement et autres charges afférentes aux activités d'assurance payées	-	(49)	(49)
Flux de trésorerie liés à l'acquisition de produits d'assurance	(128)	-	(128)
Flux de trésorerie totaux	2 027	(49)	1 978
Passif des contrats d'assurance à la fin de la période	8 204	251	8 455

Au 30 septembre 2025, la composante de perte était nulle (tout comme au 31 décembre 2024).

Contrats d'assurance par composantes de mesure

Les tableaux qui suivent présentent le rapprochement du passif des contrats d'assurance par composante de mesure.

Au 30 septembre 2025

(en millions)	Valeur actualisée des flux de trésorerie futurs	Ajustement en fonction du risque pour les risques non financiers	MSC		Total
			Contrats selon la méthode de la juste valeur	Autres contrats	
Passif des contrats d'assurance au début de l'exercice	1 614	1 322	2 144	3 375	8 455
Variations liées aux services actuels					
MSC comptabilisée au titre des services fournis	-	-	(240)	(396)	(636)
Variation de l'ajustement en fonction du risque pour les risques non financiers	-	(93)	-	-	(93)
Ajustements liés à l'expérience	(4)	-	-	-	(4)
Variations liées aux services futurs					
Contrats initialement comptabilisés durant la période	(1 499)	425	-	1 074	-
Variations des estimations qui rajustent la MSC	(91)	153	29	(91)	-
Variations liées aux services passés					
Variations du passif au titre des règlements engagés	(110)	(51)	-	-	(161)
Résultat des activités d'assurance	(1 704)	434	(211)	587	(894)
Charges afférentes aux activités d'assurance	80	70	42	115	307
Variation totale dans l'état du résultat et le résultat global avant impôt	(1 624)	504	(169)	702	(587)
Flux de trésorerie					
Primes perçues	1 992	-	-	-	1 992
Demandes de règlement et autres charges afférentes aux activités d'assurance payées	(20)	-	-	-	(20)
Flux de trésorerie liés à l'acquisition de produits d'assurance	(132)	-	-	-	(132)
Flux de trésorerie totaux	1 840	-	-	-	1 840
Passif des contrats d'assurance à la fin de la période	1 830	1 826	1 975	4 077	9 708

Au 31 décembre 2024

(en millions)	Valeur actualisée des flux de trésorerie futurs	Ajustement en fonction du risque pour les risques non financiers	MSC		Total
			Contrats selon la méthode de la juste valeur	Autres contrats	
Passif des contrats d'assurance au début de l'exercice	1 178	1 071	2 318	2 512	7 079
Variations liées aux services actuels					
MSC comptabilisée au titre des services fournis	-	-	(301)	(391)	(692)
Variation de l'ajustement en fonction du risque pour les risques non financiers	-	(128)	-	-	(128)
Ajustements liés à l'expérience	(23)	-	-	-	(23)
Variations liées aux services futurs					
Contrats initialement comptabilisés durant la période	(1 676)	329	-	1 347	-
Variations des estimations qui rajustent la MSC	144	(6)	73	(211)	-
Variations liées aux services passés					
Variations du passif au titre des règlements engagés	(71)	(36)	-	-	(107)
Résultat des activités d'assurance	(1 626)	159	(228)	745	(950)
Charges afférentes aux activités d'assurance	84	92	54	118	348
Variation totale dans l'état du résultat et le résultat global avant impôt	(1 542)	251	(174)	863	(602)
Flux de trésorerie					
Primes perçues	2 155	-	-	-	2 155
Demandes de règlement et autres charges afférentes aux activités d'assurance payées	(49)	-	-	-	(49)
Flux de trésorerie liés à l'acquisition de produits d'assurance	(128)	-	-	-	(128)
Flux de trésorerie totaux	1 978	-	-	-	1 978
Passif des contrats d'assurance à la fin de la période	1 614	1 322	2 144	3 375	8 455

8. Titrisation

Nous cautionnons le paiement périodique du capital et des intérêts des OHC émises par la FCH, aux termes du Programme des OHC, ainsi que des TH LNH émis par des émetteurs agréés et fondés sur des prêts résidentiels, dans le cadre du Programme des TH LNH et du Programme d'achat de prêts hypothécaires assurés (PAPHA), si un émetteur est incapable de satisfaire à ses obligations dans le cadre de ces programmes. Le cas échéant, nous atténuons la perte en réalisant la sûreté couvrant les obligations, constituées principalement de prêts hypothécaires assurés, dans le cadre de chaque programme. Au T2 de 2025, le PAPHA est arrivé à échéance, ce qui a mis fin à notre cautionnement de paiement périodique pour ce programme.

À la date de clôture, nous n'avons pas reçu et ne nous attendons pas à recevoir de demande de règlement excédant les droits de cautionnement non acquis sur nos cautionnements de paiement périodique. C'est pourquoi aucune provision n'est requise en sus du solde des primes non acquises.

Le tableau qui suit présente les variations du solde des droits de cautionnement de paiement périodique non acquis.

(en millions)	Au 30 septembre 2025			Au 31 décembre 2024		
	TH LNH	OHC	Total	TH LNH	OHC	Total
Solde au début de l'exercice	1 932	728	2 660	1 874	624	2 498
Droits de cautionnement de paiement périodique et de demande perçus pendant la période	589	191	780	801	262	1 063
Droits de cautionnement de paiement périodique et de demande acquis pendant la période	(599)	(127)	(726)	(743)	(158)	(901)
Solde à la clôture de la période	1 922	792	2 714	1 932	728	2 660

9. Gestion du capital

Nous considérons que notre capital disponible est égal au total des capitaux propres du Canada moins les déductions réglementaires.

En matière de gestion du capital, notre principal objectif est d'avoir un capital suffisant pour nos activités commerciales, c'est-à-dire nos activités d'assurance prêt hypothécaire et de titrisation. Nous voulons réaliser notre mandat, tout en demeurant financièrement autonomes et en suivant les pratiques commerciales prudentes, les directives du BSIF et les autres directives appliquées dans le secteur privé, le cas échéant. Pour gérer le capital de nos activités commerciales, nous nous basons sur le Cadre stratégique d'adéquation du capital et des dividendes des sociétés d'État à vocation financière, mis en place par le ministère des Finances. Nous nous fondons aussi sur notre Cadre d'appétit pour le risque, notre Politique sur la gestion du capital et sur d'autres processus internes d'évaluation de la suffisance du capital.

Nous procédons à une évaluation interne des risques et de la solvabilité (ORSA), un dispositif intégré qui permet d'évaluer la suffisance du capital du point de vue tant du capital réglementaire que du capital économique et qui est utilisé pour établir des cibles de capital en tenant compte de notre stratégie et de notre appétit pour le risque. Notre propre version des exigences de capital est établie en déterminant nos risques et en évaluant si un montant de capital explicite est nécessaire ou non pour absorber les pertes découlant de chaque risque. Cette façon de faire nous a également permis de nous conformer aux exigences de la Loi sur la SCHL et de la Loi nationale sur l'habitation.

Nous avons fixé une cible interne pour nos activités d'assurance prêt hypothécaire et de titrisation à un niveau permettant de couvrir tous les risques significatifs. Cette cible interne est calibrée en fonction d'intervalles de confiance définis et est établie de manière à servir d'indicateur précoce que des problèmes financiers doivent être résolus. Conformément à notre politique sur la gestion du capital, nous exerçons nos activités selon un capital disponible supérieur à la cible interne, sauf dans des circonstances exceptionnelles. C'est pourquoi nous avons établi un niveau de fonctionnement qui dépasse notre cible interne pour nos activités d'assurance prêt hypothécaire et de titrisation.

Nous déclarons au gouvernement des dividendes sur nos activités d'assurance prêt hypothécaire et de titrisation, dans la mesure où il y a des résultats et des résultats non distribués non affectés aux réserves, à la capitalisation ou à nos besoins pour l'application de la LNH ou de la Loi sur la SCHL, ou à toute autre fin relative à l'habitation autorisée par le Parlement. Nous n'avons pas déclaré ni versé de dividendes pour les trois mois et les neuf mois clos le 30 septembre 2025 (montant nul et 290 millions de dollars, respectivement, pour les trois mois et les neuf mois clos le 30 septembre 2024).

Les composantes du capital disponible consolidé sont présentées dans le tableau qui suit.

<i>(en millions)</i>	Au 30 septembre 2025	Au 31 décembre 2024
Capital d'apport	25	25
Cumul des autres éléments du résultat global	126	(90)
Fonds de réserve	130	172
Résultats non distribués affectés	11 371	10 861
Résultats non distribués non affectés ¹	4 102	3 066
Total des capitaux propres du Canada²	15 754	14 034
Moins : déductions réglementaires	(274)	(187)
Total du capital disponible	15 480	13 847

¹ Les résultats non distribués non affectés représentent les résultats non distribués qui dépassent notre capital opérationnel pour les activités d'assurance prêt hypothécaire et de titrisation.

² Les capitaux propres du Canada tiennent compte de l'incidence des éliminations.

Capital des activités d'assurance prêt hypothécaire

Le tableau qui suit présente les composantes du capital disponible.

<i>(en millions, sauf indication contraire)</i>	Au 30 septembre 2025	Au 31 décembre 2024
Capital affecté ¹	10 409	9 721
Capital non affecté	1 886	1 556
Total du capital des activités d'assurance prêt hypothécaire	12 295	11 277
Moins : déductions réglementaires au capital non affecté	(274)	(187)
Total du capital disponible des activités d'assurance prêt hypothécaire	12 021	11 090
Cible interne	155 %	155 %
Capital opérationnel	165 %	165 %
Capital disponible sur le capital minimal requis (% selon le TSAH)	191 %	188 %

¹ Nous affectons les résultats non distribués et les autres éléments du résultat global au capital opérationnel de 165 % selon le TSAH.

Capital des activités de titrisation

Le capital des activités de titrisation est affecté aux fins des cautionnements fournis dans le cadre de nos programmes des TH LNH et des OHC. Il n'y a pas de capital réglementaire, et le montant de capital affecté est établi en fonction de notre dispositif d'évaluation interne des risques et de la solvabilité (ORSA). Le Conseil d'administration a approuvé une augmentation du capital économique requis au niveau opérationnel, qui est passé de 2,2 à 2,6 milliards de dollars, à compter du 1^{er} janvier 2025. En comparaison, les actifs disponibles s'élevaient à 5,3 milliards de dollars au 30 septembre 2025 (au 31 décembre 2024 – 2,2 milliards de dollars en actifs requis et 4,6 milliards de dollars en actifs disponibles), à l'exclusion des actifs et des passifs liés au PAPHA. Le capital non affecté est soumis à une exigence minimale en matière de liquidités. Cette exigence nous assure que notre solde de placements (trésorerie, équivalents de trésorerie, placements en valeurs mobilières et intérêts courus correspondants), ainsi que nos autres capacités d'emprunt, sont suffisants pour couvrir le risque le plus important relatif à une seule contrepartie. Au 30 septembre 2025, notre solde de placements était de 5,1 milliards de dollars (4,5 milliards de dollars au 31 décembre 2024) et l'exigence minimale en matière de liquidités a entraîné un plafond de 1,5 milliard de dollars pour nos résultats non affectés. En 2025 et 2024, le principal obstacle est l'exigence de liquidité.

Le tableau qui suit présente les composantes du capital disponible.

<i>(en millions, sauf indication contraire)</i>	Au 30 septembre 2025	Au 31 décembre 2024
Capital affecté	1 052	1 010
Capital non affecté	1 510	926
Total du capital disponible des activités de titrisation	2 562	1 936
Ratio du capital économique disponible sur le capital économique requis (%) ¹	161 %	140 %

¹ Au T3 de 2025, les exigences en matière de capital ont été mises à jour pour tenir compte du capital minimal requis plutôt que du capital opérationnel, afin de mieux faciliter l'évaluation de notre situation financière par rapport à nos cibles en matière de capital.

Capital des activités des programmes de logement

Programmes d'octroi de prêts

Nous conservons une réserve en vertu de l'article 29 de la Loi sur la SCHL, qui comprend les profits de la Société, après avoir prévu tous les éléments qui, de l'avis du Conseil d'administration, sont nécessaires à la réalisation de sa mission. Ce fonds de réserve est assujéti à un plafond prescrit par la loi de 240 millions de dollars (240 millions de dollars en 2024). Dans l'éventualité d'un dépassement de la limite, nous serions tenus de remettre le surplus au gouvernement.

Les résultats non distribués comprennent tous les autres montants des capitaux propres du Canada pour les programmes de logement qui sont exclus du fonds de réserve, y compris les fluctuations latentes de la juste valeur, ainsi que les gains et pertes sur la réévaluation des régimes de retraite à prestations déterminées. La part des gains et des pertes sur la réévaluation des régimes de retraite à prestations déterminées liée aux programmes de logement est comptabilisée dans les résultats non distribués jusqu'à ce qu'elle soit remboursée au gouvernement ou par le gouvernement au moyen du financement public des programmes de logement.

À l'exception du fonds de réserve et des résultats non distribués, nous n'affectons pas de capital supplémentaire pour nos activités des programmes de logement. En effet, elles ne présentent pas de risques financiers importants qui ne sont pas déjà atténués autrement.

Le tableau qui suit présente les composantes du capital disponible.

<i>(en millions)</i>	Au 30 septembre 2025	Au 31 décembre 2024
Fonds de réserve ^{1,2}	133	174
Résultats non distribués	735	618
Total du capital disponible pour les programmes d'octroi de prêts	868	792

¹ Exclut l'incidence des éliminations de 3 millions de dollars (2 millions de dollars en 2024).

² Au cours du trimestre, 53 millions de dollars ont été reclassés du fonds de réserve vers les résultats non distribués afin de mieux refléter la nature de certains éléments.

10. Évaluations à la juste valeur

Nous évaluons certains instruments financiers et actifs non financiers à leur juste valeur dans le bilan consolidé et présentons la juste valeur de certains autres éléments. La juste valeur est déterminée à l'aide d'un cadre d'évaluation uniforme.

La juste valeur est le prix qui serait perçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction méthodique entre des intervenants et intervenantes du marché à la date d'évaluation selon la conjoncture du marché. La juste valeur d'un actif ou d'un passif est évaluée à l'aide des hypothèses que les intervenants et intervenantes du marché utiliseraient pour fixer le prix de l'actif ou du passif, en supposant que les intervenants et intervenantes du marché agissent dans leur intérêt économique supérieur. L'évaluation à la juste valeur des actifs non financiers (c.-à-d. des immeubles de placement) tient compte de la capacité d'un intervenant ou d'une intervenante

du marché à générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l'actif ou en le vendant à un autre intervenant ou à une autre intervenante du marché qui en ferait une utilisation optimale. Pour les instruments financiers, les intérêts courus sont comptabilisés et présentés séparément.

Hiérarchie des justes valeurs

Les méthodes utilisées pour évaluer la juste valeur maximisent l'utilisation des données observables pertinentes et minimisent celle des données non observables. Les évaluations à la juste valeur sont classées selon une hiérarchie des justes valeurs (au niveau 1, 2 ou 3) qui reflète le caractère observable des données les plus importantes utilisées dans le cadre des évaluations.

Niveau 1 : Les actifs et passifs sont évalués selon les cours non ajustés d'actifs ou de passifs identiques sur des marchés actifs.

Niveau 2 : Les actifs et passifs sont évalués selon des données observables autres que les cours de niveau 1. Les données de niveau 2 incluent les cours obtenus sur des marchés qui ne sont pas considérés comme suffisamment actifs, et les justes valeurs obtenues en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus, ce qui permet une utilisation maximale des données de marché directement ou indirectement observables.

Niveau 3 : Les actifs et passifs non notés sur un marché actif sont évalués au moyen de techniques d'évaluation. Si des données observables ne sont pas disponibles, des données non observables sont utilisées. Pour les actifs et passifs de niveau 3, les données d'entrée non observables sont importantes pour l'évaluation globale à la juste valeur.

Comparaison de la valeur comptable et de la juste valeur des instruments financiers non comptabilisés à la juste valeur

Le tableau qui suit présente une comparaison de la valeur comptable et de la juste valeur des instruments financiers non comptabilisés à la juste valeur. La valeur comptable est celle à laquelle un élément est présenté dans le bilan consolidé.

(en millions)	Au 30 septembre 2025			Au 31 décembre 2024		
	Valeur comptable	Juste valeur	Juste valeur supérieure (inférieure) à la valeur comptable	Valeur comptable	Juste valeur	Juste valeur supérieure (inférieure) à la valeur comptable
Actifs financiers¹						
Placements au coût amorti ²	3 814	3 838	24	3 569	3 580	11
Prêts au coût amorti ³	318 807	318 637	(170)	294 528	291 141	(3 387)
Passifs financiers						
Emprunts au coût amorti ⁴	325 497	326 985	1 488	299 325	296 387	(2 938)

¹ Ne comprend pas la trésorerie et les équivalents de trésorerie de 2 111 millions de dollars (1 303 millions de dollars au 31 décembre 2024) et les titres acquis dans le cadre de conventions de revente de 1 225 millions de dollars (950 millions de dollars au 31 décembre 2024) comptabilisés au coût amorti, puisque la juste valeur de ces instruments financiers est égale à leur valeur comptable.

² Une tranche de 995 millions de dollars de la juste valeur est classée au niveau 1 (764 millions de dollars au 31 décembre 2024) et une tranche de 2 843 millions de dollars, au niveau 2 (2 816 millions de dollars au 31 décembre 2024).

³ Une tranche de 308 617 millions de dollars de la juste valeur est classée au niveau 2 (282 837 millions de dollars au 31 décembre 2024) et une tranche de 10 020 millions de dollars, au niveau 3 (8 304 millions de dollars au 31 décembre 2024).

⁴ Une tranche de 281 141 millions de dollars de la juste valeur est classée au niveau 1 (240 490 millions de dollars au 31 décembre 2024) et une tranche de 45 844 millions de dollars, au niveau 3 (55 897 millions de dollars au 31 décembre 2024).

Hiérarchie des justes valeurs pour les éléments comptabilisés à la juste valeur

Le tableau qui suit présente la hiérarchie des justes valeurs des actifs et passifs inscrits à la juste valeur au bilan consolidé.

(en millions)	Au 30 septembre 2025				Au 31 décembre 2024			
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Actif								
Équivalents de trésorerie								
Dépôts bancaires portant intérêt	-	-	-	-	-	128	-	128
Émis par le gouvernement fédéral	24	1864	-	1 888	-	207	-	207
Entreprises ou autres entités	-	58	-	58	-	17	-	17
Total des équivalents de trésorerie	24	1 922	-	1 946	-	352	-	352
Placements en valeurs mobilières								
Désignés à la JVRN								
Titres de créance								
Entreprises ou autres entités	-	14	-	14	-	20	-	20
Titres de capitaux propres								
Parts dans une société en commandite	-	-	37	37	-	-	37	37
Total des prêts désignés à la JVRN	-	14	37	51	-	20	37	57
Désignés à la JVAERG								
Titres de créance								
Entreprises ou autres entités	6 265	5 820	-	12 085	3 774	4 345	-	8 119
Émis par le gouvernement fédéral	4 829	1 078	-	5 907	7 440	3 290	-	10 730
Provinces ou municipalités	6 100	142	-	6 242	3 974	159	-	4 133
Pays souverains et entités connexes	248	16	-	264	258	47	-	305
Total des titres désignés à la JVAERG	17 442	7 056	-	24 498	15 446	7 841	-	23 287
Prêts désignés à la JVRN	-	3	-	3	-	20	-	20
Prêts obligatoirement désignés à la JVRN	-	11	462	473	-	12	489	501
Instruments dérivés	-	4	-	4	-	-	-	-
Immeubles de placement	-	-	398	398	-	-	396	396
Total des actifs comptabilisés à la juste valeur	17 466	9 010	897	27 373	15 446	8 245	922	24 613
Passif								
Emprunts désignés à la JVRN	-	(60)	-	(60)	-	(148)	-	(148)
Instruments dérivés	-	(76)	(78)	(154)	-	(136)	(69)	(205)
Total des passifs comptabilisés à la juste valeur	-	(136)	(78)	(214)	-	(284)	(69)	(353)
Actifs nets comptabilisés à la juste valeur	17 466	8 874	819	27 159	15 446	7 961	853	24 260

Transferts entre les niveaux de la hiérarchie des justes valeurs

Pour les actifs et passifs évalués à la juste valeur de façon récurrente, nous déterminons si des reclassements ont eu lieu entre les niveaux hiérarchiques en réévaluant le classement à chaque date de clôture. Les transferts dépendent de critères de classification interne fondés sur des variables comme l'observabilité des prix et les volumes d'opérations sur le marché à chaque date du bilan. Les transferts entre les niveaux sont réputés s'être produits au début du trimestre au cours duquel le transfert est effectué. Au cours de la période de six mois close le 30 septembre 2025, il y a eu des transferts de 2 456 millions de dollars du niveau 2 au niveau 1 et de 2 818 millions de dollars du niveau 1 au niveau 2 (3 269 millions et 2 476 millions, respectivement, pour la période de 12 mois close le 31 décembre 2024).

Variations de la juste valeur des éléments classés au niveau 3

Le tableau qui suit présente les variations de la juste valeur des éléments comptabilisés à la juste valeur et désignés au niveau 3.

(en millions)	Placements en valeurs mobilières à la JVRN	Prêts à la JVRN	Immeubles de placement	Instruments dérivés	Total
Juste valeur au 1^{er} janvier 2025	37	489	396	(69)	853
Achats/émissions	-	11	2	-	13
Gains (pertes) nets comptabilisés en résultat net ^{1,2}	2	9	-	(9)	2
Entrées de trésorerie provenant des règlements/cessions	(2)	(47)	-	-	(49)
Juste valeur au 30 septembre 2025	37	462	398	(78)	819
Juste valeur au 1^{er} janvier 2024	51	446	398	(47)	848
Achats/émissions	-	61	-	-	61
Gains (pertes) nets comptabilisés en résultat net ^{1,2}	(5)	22	(2)	(22)	(7)
Entrées de trésorerie provenant des règlements/cessions	(9)	(40)	-	-	(49)
Juste valeur au 31 décembre 2024	37	489	396	(69)	853

¹ Inclus dans les gains (pertes) nets sur les instruments financiers pour les placements en valeurs mobilières, les prêts et les instruments dérivés et dans les autres produits pour les immeubles de placement.

² Ne tiennent compte que des gains latents liés aux actifs détenus à la clôture des périodes respectives.

Données non observables pour les éléments classés au niveau 3

L'évaluation des éléments classés au niveau 3 se fonde sur des données non observables, dont les variations sont susceptibles d'influer considérablement sur les évaluations à la juste valeur. Les évaluations sont fondées sur des appréciations de la conjoncture au 30 septembre 2025, laquelle peut évoluer de manière importante pendant les périodes ultérieures. Les techniques et les données non observables sur lesquelles se fonde l'évaluation des éléments classés au niveau 3 au 30 septembre 2025 n'ont pas changé de manière importante depuis le 31 décembre 2024. La sensibilité de la juste valeur des éléments classés au niveau 3 aux variations des données inobservables demeure la même que celle qui a été utilisée pour la préparation de nos états financiers consolidés audités pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

11. Placements en valeurs mobilières

Qualité du crédit

Le tableau qui suit présente la qualité du crédit de nos équivalents de trésorerie et placements en valeurs mobilières selon notre système de notation interne. Les montants figurant dans le tableau correspondent aux valeurs comptables brutes.

(en millions)	Notation¹											
	Au 30 septembre 2025						Au 31 décembre 2024					
	AAA	De AA- à AA+	De A- à A+	De BBB- à BBB+	Inférieur à BBB-	Total	AAA	De AA- à AA+	De A- à A+	De BBB- à BBB+	Inférieur à BBB-	Total
Équivalents de trésorerie	2 334	690	963	-	-	3 987	365	567	659	-	-	1 591
Placements en valeurs mobilières²												
Désignés à la JVRN	14	-	-	-	-	14	20	-	-	-	-	20
Désignés à la JVAERG	7 253	6 206	7 046	3 889	104	24 498	11 500	4 187	4 837	2 698	65	23 287
Classés au coût amorti	1 404	1 348	1 062	-	-	3 814	1 321	1 684	564	-	-	3 569

¹ Les notations internes sont fondées sur des évaluations internes de la solvabilité des contreparties. Ces notations correspondent à celles fournies par les agences de notation, sauf dans les cas où il existe des notations intrinsèques. La notation interne d'une contrepartie ne peut pas être supérieure à la notation intrinsèque la plus élevée attribuée par toute agence de notation. Une notation intrinsèque élimine la supposition d'appui sur une garantie gouvernementale.

² Comprend les placements en titres à revenu fixe.

Pertes de crédit attendues

La provision pour pertes de crédit attendues sur les titres de créance désignés à la JVAERG et au coût amorti s'élevait à 10 millions de dollars au 30 septembre 2025 (4 millions de dollars au 31 décembre 2024), avec une perte de 1 million de dollars et de 6 millions de dollars comptabilisées en gains (pertes) nets sur les instruments financiers au cours des trois mois et des neuf mois clos le 30 septembre 2025, respectivement (gain de 10 millions de dollars et perte de 2 millions de dollars, respectivement, pour les trois mois et les neuf mois clos le 30 septembre 2024).

12. Prêts

Le tableau qui suit présente les flux de trésorerie et les variations hors trésorerie liés aux prêts.

Neuf mois clos le 30 septembre 2025

(en millions)	Flux de trésorerie			Variations hors trésorerie					Solde à la clôture de la période
	Solde au début de la période	Remboursements	Décaissements	Variations de la juste valeur	Accroissement	Pertes de crédit attendues	Intérêts capitalisés	Transferts ¹	
Désignés à la JVRN									
Programmes d'octroi de prêts	502	(43)	-	9	-	-	-	(11)	457
Prêts liés aux activités d'assurance prêt hypothécaire	19	(11)	11	-	-	-	-	-	19
Total des prêts désignés à la JVRN	521	(54)	11	9	-	-	-	(11)	476
Classés au coût amorti									
Prêts liés au Programme des OHC	277 456	(24 026)	45 283	-	57	-	-	-	298 770
Programmes d'octroi de prêts ²	16 713	(630)	3 837	(80)	40	(1)	127	11	20 017
Prêts aux termes du PAPHA	335	(335)	-	-	-	-	-	-	-
Prêts liés aux activités d'assurance prêt hypothécaire ³	24	(25)	-	-	8	13	-	-	20
Total au coût amorti	294 528	(25 016)	49 120	(80)	105	12	127	11	318 807
Total	295 049	(25 070)	49 131	(71)	105	12	127	-	319 283

¹ Les transferts sont des prêts arrivés à échéance et renouvelés lorsque les nouveaux prêts ne font plus partie d'un portefeuille de prêts et d'emprunts couverts économiquement. Ils sont donc classés au coût amorti.

² Les variations de la juste valeur des prêts au coût amorti sont liées aux pertes comptabilisées immédiatement après l'avance initiale des prêts consentis à une valeur inférieure à la valeur marchande.

³ Ces prêts sont classés au niveau 3 et ne sont pas touchés par la mise à jour des hypothèses macroéconomiques ou de la pondération, comme nous l'avons expliqué à la note 4.

Douze mois clos le 31 décembre 2024

(en millions)	Flux de trésorerie			Variations hors trésorerie					Solde à la clôture de la période
	Solde au début de la période	Remboursements	Décaissements	Variations de la juste valeur	Accroissement	Pertes de crédit attendues	Intérêts capitalisés	Transferts ¹	
Désignés à la JVRN									
Programmes d'octroi de prêts	494	(42)	45	23	-	-	-	(18)	502
Prêts liés aux activités d'assurance prêt hypothécaire	18	(15)	16	-	-	-	-	-	19
Total des prêts désignés à la JVRN	512	(57)	61	23	-	-	-	(18)	521
Classés au coût amorti									
Prêts liés au Programme des OHC	255 130	(37 925)	60 203	-	48	-	-	-	277 456
Programmes d'octroi de prêts ²	12 616	(693)	4 776	(178)	32	7	135	18	16 713
Prêts aux termes du PAPHA	2 866	(2 531)	-	-	-	-	-	-	335
Prêts liés aux activités d'assurance prêt hypothécaire	38	(26)	-	-	11	1	-	-	24
Total au coût amorti	270 650	(41 175)	64 979	(178)	91	8	135	18	294 528
Total	271 162	(41 232)	65 040	(155)	91	8	135	-	295 049

¹ Les transferts sont des prêts arrivés à échéance et renouvelés lorsque les nouveaux prêts ne font plus partie d'un portefeuille de prêts et d'emprunts couverts économiquement. Ils sont donc classés au coût amorti.

² Les variations de la juste valeur des prêts au coût amorti sont liées aux pertes comptabilisées immédiatement après l'avance initiale des prêts consentis à une valeur inférieure à la valeur marchande.

Nous avons la certitude de recouvrer le capital et les intérêts courus de 99 % de nos prêts (99 % au 31 décembre 2024) auprès des divers ordres de gouvernement, par l'intermédiaire de l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL ou par une sûreté de premier rang représentant la seule source de remboursement de nos prêts dans le cadre du Programme des OHC et du PAPHA.

Pertes de crédit attendues

Le total des engagements de prêt inutilisés au 30 septembre 2025 était de 13 015 millions de dollars (10 632 millions au 31 décembre 2024), dont 12 675 millions étaient assujettis aux pertes de crédit attendues sur 12 mois (10 235 millions au 31 décembre 2024) et 0 million (1 million au 31 décembre 2024) sont des engagements en cours sur des prêts initiés, dépréciés ou achetés.

Au 30 septembre 2025, la provision pour pertes de crédit attendues sur les engagements de prêt inutilisés était de 9 millions de dollars (11 millions au 31 décembre 2024) et la provision pour pertes de crédit attendues sur les prêts était de 37 millions (49 millions au 31 décembre 2024). Nous incluons la variation de la provision pour pertes de crédit attendues dans les gains (pertes) nets sur les instruments financiers.

13. Emprunts

Le tableau qui suit présente les flux de trésorerie et les variations hors trésorerie liés aux emprunts.

Neuf mois clos le 30 septembre 2025

(en millions)	Cash flows			Non-cash changes			
	Solde au début de la période	Émissions	Remboursements	Variations de la juste valeur	Accroissement et autres	Éliminations	Solde à la clôture de la période
Désignés à la JVRN							
Emprunts auprès du gouvernement du Canada – Programmes d'octroi de prêts	148	-	(89)	1	-	-	60
Classés au coût amorti							
Obligations hypothécaires du Canada	276 869	45 283	(23 951)	-	57	510	298 768
Emprunts auprès du gouvernement du Canada – Programmes d'octroi de prêts	22 121	17 042	(12 443)	(95)	104	-	26 729
Emprunts auprès du gouvernement du Canada – PAPHA	335	-	(335)	-	-	-	-
Total au coût amorti	299 325	62 325	(36 729)	(95)	161	510	325 497
Total	299 473	62 325	(36 818)	(94)	161	510	325 557

Douze mois clos le 31 décembre 2024

(en millions)	Flux de trésorerie			Variations hors trésorerie			
	Solde au début de la période	Émissions	Remboursements	Variations de la juste valeur	Accroissement et autres	Éliminations	Solde à la clôture de la période
Désignés à la JVRN							
Emprunts auprès du gouvernement du Canada – Programmes d'octroi de prêts	219	-	(77)	6	-	-	148
Classés au coût amorti							
Obligations hypothécaires du Canada	254 389	60 193	(37 765)	-	48	4	276 869
Emprunts auprès du gouvernement du Canada – Programmes d'octroi de prêts	17 502	24 557	(19 930)	(140)	132	-	22 121
Emprunts auprès du gouvernement du Canada – PAPHA	2 866	-	(2 531)	-	-	-	335
Total au coût amorti	274 757	84 750	(60 226)	(140)	180	4	299 325
Total	274 976	84 750	(60 303)	(134)	180	4	299 473

Lorsque nous détenons des OHC jusqu'à l'échéance ou en achetons sur le marché primaire, nous éliminons les flux de trésorerie connexes de l'état consolidé des flux de trésorerie. Au cours des neuf mois clos le 30 septembre 2025, nous avons exclu 75 millions de dollars (103 millions de dollars pour les neuf mois clos le 30 septembre 2024) pour les OHC arrivées à échéance des « Remboursements » dans le tableau ci-dessus (160 millions de dollars pour les douze mois clos le 31 décembre 2024) ainsi que des « Placements en valeurs mobilières – ventes et échéances » dans l'état consolidé des flux de trésorerie. Au cours des neuf mois clos le 30 septembre 2025, nous avons aussi exclu un montant nul (10 millions de dollars pour les neuf mois clos le 30 septembre 2024) d'achats d'OHC sur le marché primaire provenant d'émissions présentées dans le tableau ci-dessus (10 millions de dollars pour les douze mois clos le 31 décembre 2024) et de placements en valeurs mobilières – achats dans l'état consolidé des flux de trésorerie.

Pouvoirs d'emprunt

Le ministre des Finances approuve chaque année notre plan d'emprunt de même qu'il établit les limites et les modalités des emprunts, notamment les emprunts sur les marchés de capitaux et les emprunts auprès du gouvernement du Canada dans le cadre des activités des programmes de logement et de titrisation.

En 2025, les limites s'appliquant à nos emprunts à court terme et à long terme en cours s'élèvent respectivement à 7,0 milliards de dollars et à 9,5 milliards de dollars (7,0 milliards de dollars et 6,5 milliards de dollars au 31 décembre 2024). Le montant réel des emprunts à court terme en cours au 30 septembre 2025 s'est établi à 2,7 milliards de dollars (2,2 milliards au 31 décembre 2024). Le montant réel des emprunts à long terme contractés au cours de la période de six mois close le 30 septembre 2025 s'élevait à 4,6 milliards de dollars (4,3 milliards au 31 décembre 2024).

14. Produits et charges liés aux instruments financiers

Gains et pertes sur les instruments financiers

Le tableau qui suit présente les gains nets (pertes) sur les instruments financiers comptabilisés à l'état consolidé des résultats et du résultat global.

(en millions)	Trois mois clos le 30 septembre		Neuf mois clos le 30 septembre	
	2025	2024	2025	2024
Instruments financiers désignés à la JVRN				
Prêts	-	1	-	1
Emprunts	-	(2)	(1)	(5)
Total des instruments financiers désignés à la JVRN	-	(1)	(1)	(4)
Instruments financiers obligatoirement désignés à la JVRN				
Titres de capitaux propres	1	-	2	(2)
Instruments dérivés	(161)	36	32	(142)
Prêts	4	12	9	20
Total des instruments financiers obligatoirement désignés à la JVRN	(156)	48	43	(124)
Titres de créance désignés à la JVAERG ¹	165	(77)	(92)	15
Prêts au coût amorti ²	(58)	(60)	(156)	(183)
Emprunts classés au coût amorti ³	32	38	95	106
Pertes de crédit attendus sur les actifs financiers	7	(4)	9	28
Total	(10)	(56)	(102)	(162)

¹ Comprend une perte de change de 128 millions de dollars pour les trois mois clos le 30 septembre 2025 (perte de 56 millions pour les trois mois clos le 30 septembre 2024) et de 114 millions de dollars pour les neuf mois clos le 30 septembre 2025 (gain de 111 millions pour les neuf mois clos le 30 septembre 2024) attribuable à la conversion des titres de créance libellés en dollars américains.

² Comprend des pertes sur prêts comptabilisées immédiatement après l'avance initiale de 30 millions de dollars et de 82 millions de dollars, respectivement, pour les trois mois et neuf mois clos le 30 septembre 2025 (49 millions et 145 millions pour les trois mois et neuf mois clos le 30 septembre 2024) et l'amortissement des pertes nettes différées de 28 millions de dollars et de 74 millions de dollars, respectivement (12 millions et 39 millions pour les trois mois et neuf mois clos le 30 septembre 2024).

³ Comprend des gains de 32 millions de dollars et de 95 millions de dollars pour les trois mois et neuf mois clos le 30 septembre 2025 (38 millions et 106 millions, respectivement, pour les trois mois et neuf mois clos le 30 septembre 2024) provenant de l'émission d'emprunts.

Pertes différées sur les instruments financiers

Le tableau qui suit présente les pertes nettes différées sur les instruments financiers pour certains prêts liés aux programmes d'octroi de prêts non comptabilisés à l'état consolidé des résultats et du résultat global.

(en millions)	Trois mois clos le 30 septembre		Neuf mois clos le 30 septembre	
	2025	2024	2025	2024
Solde au début de la période	655	492	578	433
Pertes nettes différées sur les instruments financiers au cours de la période	74	42	197	128
Pertes nettes sur les instruments financiers comptabilisées au cours de la période	(28)	(12)	(74)	(39)
Solde à la clôture de la période	701	522	701	522

15. Risque de marché

Le risque de marché découle des incidences financières défavorables de l'évolution des facteurs sous-jacents du marché, notamment les taux d'intérêt et de change. Malgré l'évolution des conditions économiques et du marché, il n'y a eu aucun changement important de notre évaluation et de notre gestion du risque de marché au cours des neuf mois clos le 30 septembre 2025.

Risque de change

Nous nous exposons au risque de change en raison des placements que nous détenons dans des titres libellés en monnaies étrangères. Nos politiques internes limitent les placements libellés en monnaies étrangères et exigent la couverture économique complète du risque de change. Au 30 septembre 2025, nous détenons 7 372 millions de dollars de titres de créance libellés en dollars américains (4 548 millions au 31 décembre 2024), que nous constatons à titre de placements en valeurs mobilières à la JVAERG ou à la JVRN.

Valeur à risque (VAR)

Nous évaluons le risque de marché lié aux placements en valeurs mobilières des portefeuilles de placements des activités d'assurance prêt hypothécaire et de titrisation en appliquant des modèles de VAR. La VAR est une technique utilisée pour mesurer la perte éventuelle maximale d'un portefeuille de placements pendant une période de détention précise et selon un niveau de confiance donné. La VAR pour les portefeuilles de placements des activités d'assurance prêt hypothécaire et de titrisation, selon un niveau de confiance de 95 % pendant une période de détention de 22 jours ouvrables, figure dans le tableau qui suit. Les chiffres de la VAR sont fondés sur les données historiques d'une année relativement aux cours et aux corrélations des marchés des obligations et de 26 semaines relativement à la volatilité.

(en millions)	Assurance prêt hypothécaire		Titrisation	
	30 septembre 2025	31 décembre 2024	30 septembre 2025	31 décembre 2024
Placements en valeurs mobilières :				
Risque de taux d'intérêt sur les titres de créance				
Titres libellés en dollars canadiens	159	163	79	72
Titres libellés en dollars américains	108	80	-	-
Incidence de la diversification	(9)	(8)	-	-
VAR totale	258	235	79	72

Sensibilité aux taux d'intérêt

Nous évaluons le risque de marché pour le portefeuille de prêts, de placements, d'emprunts et de swaps des activités des programmes de logement en fonction de la sensibilité aux variations des taux d'intérêt.

Quant aux instruments financiers des activités des programmes de logement désignés à la JVRN et aux instruments dérivés, nous avons établi qu'une variation nette de 200 points de base (pb) des taux d'intérêt au 30 septembre 2025 n'aurait aucun impact important sur la juste valeur après la prise en compte des instruments dérivés.

Les instruments financiers évalués au coût amorti pour les activités des programmes de logement sont également exposés au risque de taux d'intérêt. Le tableau qui suit présente l'incidence nette d'une variation des taux d'intérêt sur la juste valeur au 30 septembre 2025.

(en millions)	Au 30 septembre 2025 Variation des taux d'intérêt		Au 31 décembre 2024 Variation des taux d'intérêt	
	-200 pb	+200 pb	-200 pb	+200 pb
Augmentation (diminution) de la juste valeur de l'actif net ¹	(1 111)	919	(840)	695

¹ La variation de la juste valeur de l'actif net attribuable aux fluctuations des taux d'intérêt présentée dans ce tableau ne serait pas comptabilisée dans le résultat global puisque les instruments financiers sous-jacents sont évalués au coût amorti.

16. Risque de crédit

Le risque de crédit représente les pertes financières potentielles découlant du défaut d'un emprunteur ou d'une contrepartie institutionnelle de remplir ses obligations contractuelles. Nous présentons une description complète du risque de crédit lié à nos instruments financiers et de la manière dont nous gérons ce risque à la note 19 de nos états financiers consolidés audités pour l'exercice clos le 31 décembre 2024. La nature du risque de crédit et notre manière de le gérer n'ont pas beaucoup changé pendant les trois mois et les neuf mois clos le 30 septembre 2025.

17. Prestations de retraite et autres avantages postérieurs à l'emploi

Le tableau qui suit présente les charges, les réévaluations et les cotisations des régimes de prestations déterminées.

Trois mois clos le 30 septembre

(en millions)	Régimes de retraite		Autres régimes d'avantages postérieurs à l'emploi	
	2025	2024	2025	2024
Coût des services rendus	10	9	-	1
Charges d'intérêts nettes (produits)	(1)	(1)	1	1
Charges comptabilisées en résultat net	9	8	1	2
Gains nets actuariels découlant de changements des hypothèses financières	38	(105)	1	(4)
Rendement de l'actif des régimes, à l'exclusion des montants inclus dans les charges d'intérêts nettes ¹	86	101	-	-
Réévaluations nettes comptabilisées dans les autres éléments du résultat global (perte)²	124	(4)	1	(4)
Cotisations de la SCHL	1	1	1	1
Cotisations du personnel	6	5	-	-
Total des cotisations	7	6	1	1

¹ Le taux de rendement de l'actif utilisé pour mesurer le rendement de l'actif des régimes pour la période de trois mois close le 30 septembre 2025 s'est établi à 4,41 % (5,23 % au 30 septembre 2024).

² Les régimes à prestations déterminées sont réévalués chaque trimestre pour tenir compte de l'évolution du taux d'actualisation et du rendement réel de l'actif. Les autres hypothèses actuarielles sont mises à jour au moins une fois par année.

Neuf mois clos le 30 septembre

(en millions)	Régimes de retraite		Autres régimes d'avantages postérieurs à l'emploi	
	2025	2024	2025	2024
Coût des services rendus	29	27	-	1
Charges d'intérêts nettes (produits)	(4)	(2)	4	3
Charges comptabilisées en résultat net	25	25	4	4
Gains (pertes) nets actuariels découlant de changements des hypothèses financières	76	32	2	-
Rendement de l'actif des régimes, à l'exclusion des montants inclus dans les charges d'intérêts nettes ¹	109	117	-	-
Réévaluations nettes comptabilisées dans les autres éléments du résultat global (perte)²	185	149	2	-
Cotisations de la SCHL	3	6	3	3
Cotisations du personnel	19	19	-	-
Total des cotisations	22	25	3	3

¹ Le taux de rendement de l'actif utilisé pour mesurer le rendement de l'actif des régimes pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025 s'est établi à 7,26 % (8,57 % au 30 septembre 2024).

² Les régimes à prestations déterminées sont réévalués chaque trimestre pour tenir compte de l'évolution du taux d'actualisation et du rendement réel de l'actif. Les autres hypothèses actuarielles sont mises à jour au moins une fois par année.

Nous déterminons le taux d'actualisation d'après les recommandations de l'Institut canadien des actuaires, en fonction des obligations de sociétés canadiennes notées AA dont la durée à l'échéance se rapproche de la durée de nos obligations. Le taux d'actualisation utilisé pour réévaluer les obligations au titre des prestations déterminées au 30 septembre 2025 était de 4,9 % (4,7 % au 31 décembre 2024).

18. Impôt sur le résultat

Le tableau qui suit présente les composantes de l'impôt sur le résultat.

(en millions)	Trois mois clos le 30 septembre		Neuf mois clos le 30 septembre	
	2025	2024	2025	2024
Charge d'impôt exigible	282	150	602	514
Impôt différé afférent à la naissance et à la résorption d'écarts temporaires	(105)	(26)	(147)	(145)
Total de la charge d'impôt comptabilisée en résultat net	177	124	455	369
Charge (recouvrement) d'impôt sur les autres éléments du résultat global				
Gains (pertes) nets latents sur les instruments financiers désignés à la JVAERG	44	136	80	110
Reclassement en résultat net des pertes nettes latentes des exercices antérieurs réalisées pendant l'exercice	-	13	5	27
Produits (charges) financiers d'assurance pour les contrats souscrits	(8)	(27)	(13)	(17)
Gains (pertes) sur la réévaluation des régimes à prestations déterminées	20	(3)	29	21
Total de la charge (du recouvrement) d'impôt dans les autres éléments du résultat global	56	119	101	141
Total	233	243	556	510

19. Transactions entre parties liées

Nous avons différé et amorti des droits versés au gouvernement en contrepartie de la garantie financière fournie par ce dernier à l'égard de nos activités d'assurance prêt hypothécaire et de titrisation. En assurance prêt hypothécaire, ces droits réduiront la marge sur services contractuels au moment de la comptabilisation initiale. Ils seront ensuite amortis sur la période de couverture prévue des contrats d'assurance, avec des montants compensatoires équivalents aux produits des activités d'assurance et aux charges afférentes aux activités d'assurance au cours de la période. Ce montant s'est établi à 10 millions de dollars et à 25 millions de dollars pour les trois mois et les neuf mois clos le 30 septembre 2025 (6 millions et 17 millions pour les trois mois et les neuf mois clos le 30 septembre 2024). Pour les activités de titrisation, ces droits, qui sont comptabilisés dans les charges opérationnelles, s'élèvent à 7 millions de dollars et à 23 millions de dollars pour les trois mois et les neuf mois clos le 30 septembre 2025 (7 millions et 22 millions pour les trois mois et les neuf mois clos le 30 septembre 2024). Toutes les autres informations sur les transactions significatives entre parties liées et les soldes sont fournies dans les notes pertinentes.

20. Engagements et passifs éventuels

Au 30 septembre 2025, nos obligations financières contractuelles au titre des programmes de logement, qui s'échelonnent sur des périodes d'au plus 25 ans, s'élevaient à 7 496 millions de dollars (8 645 millions de dollars au 31 décembre 2024) et nos autres obligations contractuelles jusqu'en 2034 s'élevaient à 448,1 millions de dollars (190 millions de dollars au 31 décembre 2024).

Nous détenons la trésorerie et les équivalents de trésorerie suivants qui sont destinés à être utilisés dans le cadre des programmes respectifs :

<i>(in millions)</i>	Au 30 septembre 2025	Au 31 décembre 2024
Fonds d'innovation pour le logement locatif abordable	35	31
Programme de prêts pour la construction d'appartements (PPCA)	1 104	657
Fonds pour le logement abordable (FLA)	878	577
Prêt direct – couvert économiquement	58	128
Total	2 075	1 393

Poursuites

La Société est, de temps à autre, assujettie à diverses réclamations, poursuites et autres procédures judiciaires dans le cours normal des activités. Au 30 septembre 2025, la direction, en consultation avec les conseillers juridiques, a examiné l'état de toutes les éventualités connues et déterminé qu'il n'y avait aucune réclamation ou procédure juridique probable ou raisonnablement susceptible d'entraîner une perte importante pour la SCHL.

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Pour obtenir ce document, consultez le site Web de la SCHL à l'adresse www.schl.ca ou composez le 1-800-668-2642.