

FORMULAIRE 51-102F3

Avis de changement important

Rubrique 1 : Nom et adresse de la société

Chartwell Seniors Housing Real Estate Investment Trust (« Chartwell » ou le « FPI »)
100 Milverton Drive, Suite 700
Mississauga (Ontario)

Rubrique 2 : Date du changement important

Le 14 juillet 2004

Rubrique 3 : Communiqué de presse

Un communiqué de presse a été publié par l'intermédiaire de CNN Matthews et affiché sur SEDAR le 14 juillet 2004.

Rubrique 4 : Résumé du changement important

Chartwell a convenu d'acheter deux nouvelles propriétés situées dans la province de Québec et une troisième située en Colombie-Britannique. Le financement de ces acquisitions proviendra des facilités de crédit à la disposition de Chartwell.

Compte tenu de ces acquisitions et d'autres faits récents révélés antérieurement, la direction a mis à jour ses perspectives pour l'exercice terminé le 31 décembre 2004, figurant dans le rapport de gestion de Chartwell du trimestre terminé le 31 mars 2004.

Rubrique 5 : Description complète du changement important

Chartwell a annoncé, dans un communiqué de presse daté du 14 juillet, qu'elle avait convenu d'acheter deux nouvelles propriétés situées dans la province de Québec et une troisième située en Colombie-Britannique. Le financement de ces acquisitions proviendra des facilités de crédit à la disposition de Chartwell.

La Résidence Le Duplessis est une résidence pour aînés autonomes comportant 223 suites située à Trois-Rivières, au Québec. La Résidence Sainte-Geneviève est une résidence pour aînés autonomes comportant 202 suites située dans la ville de Québec. Le taux d'occupation des deux propriétés est actuellement supérieur à 96 %. Le prix d'achat de ces deux établissements s'élève à environ 34,0 millions de dollars au total. La direction prévoit que la clôture de l'opération aura lieu à la mi-août 2004. Les propriétés seront gérées par CM Management Limited Partnership, coentreprise de Chartwell et de Résidences Melior Inc. et des membres de son groupe établie en juin 2004.

Willow Manor est situé à Maple Ridge, en Colombie-Britannique. Il offre 100 suites d'hébergement pour aînés autonomes et 35 lits de soins de longue durée. Le taux d'occupation de l'établissement est de plus de 97 %. Le prix d'achat sera d'environ 18,4 millions de dollars. La clôture de l'opération est prévue pour la fin du mois d'août 2004.

À la réalisation de ces trois nouvelles acquisitions et des autres déjà annoncées, le portefeuille total d'établissements possédés ou gérés par Chartwell (y compris ceux en voie d'aménagement) sera composé de 12 956 suites situées dans 116 établissements dont des établissements producteurs de revenu, en construction et des projets prévus d'aménagement situés dans la plupart des marchés importants au Canada. Veuillez noter que le communiqué de presse publié le 14 juillet 2004 indiquait 13 540 suites dans 120 établissements. Cette différence résulte du fait que Spectrum Seniors Housing Development LP (le tiers avec lequel une filiale du FPI a conclu une convention d'aménagement par laquelle le FPI gère les établissements de Spectrum, dont les projets d'aménagement) a décidé de ne pas donner suite à quatre projets.

Compte tenu de ces acquisitions et d'autres faits récents révélés antérieurement, la direction a mis à jour ses perspectives pour l'exercice terminé le 31 décembre 2004, figurant dans le rapport de gestion de Chartwell du trimestre terminé le 31 mars 2004. (Toutefois, la direction ne compte pas fournir de directives ou de prévisions de façon régulière.) Dans l'exposé des perspectives de la direction, le rapport de gestion renvoie aux prévisions contenues dans le prospectus du premier appel public à l'épargne de Chartwell daté du 31 octobre 2003 (les « prévisions »). L'effet de ces acquisitions et autres faits récents dont il est fait mention précédemment sur de telles perspectives est traité ci-après.

Au total, la direction prévoit que les opérations annoncées à ce jour et qui ne sont pas comprises dans les prévisions augmenteront d'environ 3,7 millions de dollars (ou 0,14 \$ la part) le bénéfice distribuable en 2004. (Tous les montants par part dont il est fait mention au présent avis de changement important sont indiqués après dilution.)

L'effet de cette augmentation anticipée du bénéfice distribuable sera atténué par un certain nombre de facteurs qui devraient réduire le bénéfice distribuable et le bénéfice distribuable par part en 2004 par rapport au bénéfice distribuable calculé dans les prévisions. La direction croit que les distributions en espèces mensuelles annualisées de 1,025 \$ la part versées aux porteurs de parts ne seront pas touchées.

Comme il a été mentionné précédemment et selon l'usage, les prévisions sur le bénéfice distribuable ne tenaient pas compte de l'émission de 3,15 millions de parts en vertu d'une option en cas d'attribution excédentaire des preneurs fermes relativement au premier appel public à l'épargne. Par conséquent, le nombre de parts en circulation a été de 12,1 % plus élevé que le nombre indiqué dans les prévisions. La somme de 29,7 millions de dollars, déduction faite des frais de l'émission, recueillie par l'option en cas d'attribution excédentaire n'a pas été totalement imputée à des propriétés productrices de revenu avant la fin de juin 2004. La direction estime que l'effet de dilution de cette augmentation de parts en circulation diminuera le bénéfice distribuable d'environ 0,11 \$ la part en 2004 par rapport au montant des prévisions (sans tenir compte des réinvestissements mentionnés précédemment).

Comme il a été mentionné précédemment, pendant les trois premiers mois de 2004, l'entreprise de Chartwell a subi une diminution des produits d'exploitation par rapport à ce qui était indiqué aux prévisions. Cette diminution s'explique par un retard dans l'obtention des approbations des organismes de réglementation en Ontario causé par des élections provinciales et municipales survenues à l'automne 2003. En préparant les prévisions, la direction avait prévu qu'un certain nombre d'acquisitions, de conventions

de gestion d'aménagement et d'opérations de prêts secondaires seraient complétées avant le 31 décembre 2003. Les retards dans la réalisation de ces opérations spécifiques devraient se traduire par une réduction du bénéfice distribuable en 2004 d'environ 2,1 millions de dollars (ou 0,08 \$ la part), par rapport à ce qui était indiqué aux prévisions.

La direction a également divulgué antérieurement que les charges générales et administratives encourues durant le premier trimestre étaient supérieures à celles mentionnées aux prévisions, en raison des frais juridiques plus élevés liés à la conformité aux règlements sur les valeurs mobilières. Le FPI a également augmenté son personnel professionnel afin de répondre à une croissance future importante (i.e., un nouveau vice-président du financement immobilier, un vice-président des services de gestion des tiers, un vice-président des relations de travail, cinq personnes en soutien financier général et du personnel pour les activités dans l'Ouest canadien) et a encouru des frais liés au regroupement de plusieurs bureaux en un seul siège social loué. La direction avait prévu que, à la fin du premier trimestre de 2004, l'augmentation des charges générales et administratives tout au long de l'année serait d'environ 1,5 million de dollars (ou 0,06 \$ la part) supérieure à celle indiquée aux prévisions et cette prévision est toujours valide. La direction estime actuellement que 25 % de l'augmentation est due aux frais liés au démarrage du FPI qui ne sont pas de nature continue. De plus, une augmentation des frais indirects reliés à l'exploitation des propriétés résultera en une diminution du bénéfice distribuable d'environ 0,9 million de dollars (ou 0,03 \$ la part) en 2004 par rapport à ce qui était indiqué aux prévisions. La direction croit qu'une tranche importante de l'augmentation des charges générales et administratives est attribuable à la croissance du nombre d'établissements du FPI depuis le premier appel public à l'épargne, mais prévoit que la croissance future se fera sans augmentation proportionnelle des charges générales et administratives.

Enfin, Chartwell a dû faire face à certains problèmes d'exploitation imprévus essentiellement reliés à trois établissements situés en Alberta et à deux établissements de soin de longue durée situés en Ontario. La direction a pris des mesures pour régler ces problèmes et prévoit que leur effet sur le bénéfice distribuable aura cessé à la fin de 2004. Ces problèmes devraient contribuer à la diminution du bénéfice distribuable d'environ 1,5 million de dollars (ou 0,06 \$ la part) en 2004 par rapport à ce qui était indiqué aux prévisions.

Compte tenu de ces facteurs et selon l'information actuellement disponible et les opérations annoncées, Chartwell estime maintenant que le bénéfice distribuable pour l'exercice terminé le 31 décembre 2004 devrait s'élever à environ 27,7 millions de dollars ou à 0,95 \$ la part, montant calculé d'après un nombre moyen pondéré de parts en circulation d'environ 29,1 millions pour l'année. Ce nombre se compare au bénéfice distribuable de 29,7 millions de dollars (ou 1,14 \$ la part) prévu au rapport de gestion et aux prévisions.

En mettant à jour les perspectives pour 2004, la direction a tenu compte du rendement anticipé de Chartwell, de la croissance du nombre d'établissements (y compris les opérations additionnelles anticipées mais non annoncées prévues pour le reste de l'année 2004) et des financements devant être complétés en 2004. Compte tenu de ces facteurs, la direction estime que le taux courant annualisé du bénéfice distribuable se situerait entre 1,12 \$ et 1,15 \$ la part au cours du troisième trimestre de 2004, et entre 1,16 \$ et 1,19 \$ la part au cours du quatrième trimestre de 2004.

Certaines déclarations contenues dans le présent avis peuvent comprendre des renseignements prospectifs relativement à l'exploitation et aux résultats financiers futurs de Chartwell Seniors Housing Real Estate Investment Trust. De telles déclarations reflètent les attentes actuelles, comportent bon nombre d'incertitudes et de risques, et les résultats réels peuvent être très différents de ceux mentionnés dans de telles déclarations. Ces incertitudes et risques comprennent, entre autres, la réalisation des acquisitions en temps opportun, la disponibilité des ressources, les pressions de la concurrence, les changements dans l'activité du marché et les exigences de la réglementation. De plus amples renseignements se trouvent dans les documents d'information déposés par Chartwell Seniors Housing Real Estate Investment Trust auprès des organismes de réglementation des valeurs mobilière et sont disponibles sur le site www.sedar.com.

Le bénéfice distribuable ne constitue pas une mesure reconnue selon les principes comptables généralement reconnus (PCGR), lesquels n'en prescrivent pas une interprétation normalisée. Le bénéfice distribuable est présenté dans le présent prospectus parce que la direction estime que cette mesure absente des PCGR est une mesure pertinente de la capacité du FPI à dégager des rendements en espèces et à les distribuer aux porteurs de parts. Le bénéfice distribuable calculé par le FPI peut être différent de calculs semblables présentés par d'autres organismes et, par conséquent, pourrait ne pas se comparer au bénéfice distribuable présenté par de tels organismes. Le bénéfice distribuable (défini dans la déclaration de fiducie de Chartwell comme étant le bénéfice net avant l'amortissement, les frais ou les crédits d'impôt futurs, les gains ou les pertes à la disposition d'actifs, l'amortissement de primes ou d'escomptes sur la dette à long terme et de frais de financements reportés, l'intérêt sur les débentures convertibles et tout montant de distribution de titres échangeables; sont ajoutés jusqu'à 100 % de la tranche principale des subventions de capital à recevoir du ministère de la Santé et des Soins de longue durée de l'Ontario pour les établissements de longue durée et les sommes reçues à titre de contrepartie conditionnelle pour les subventions à l'exploitation non incluses dans le bénéfice net selon les PCGR) est calculé par Chartwell par rapport à son bénéfice net après consolidation, établi conformément aux PCGR. Le taux courant du bénéfice distribuable est calculé en annualisant le bénéfice distribuable trimestriel.

Certains chiffres contenus aux présentes ont été arrondis.

Dans les présent avis, les renvois aux termes « FPI Chartwell Seniors Housing », « FPI » et « FPI Chartwell » sont réputés désigner Chartwell Seniors Housing Real Estate Investment Trust et ses filiales, dont Chartwell Master Care LP, s'il y a lieu.

Rubrique 6 : Recours aux paragraphes 2 et 3 de l'article 7.1 de la Norme canadienne 51-102

Sans objet.

Rubrique 7 : Renseignements omis

Aucun fait important n'est demeuré confidentiel et aucun renseignement n'a été omis dans le présent avis.

Rubrique 8 : Membre de la haute direction

Pour plus d'information, veuillez communiquer avec M. Stephen Suske, vice-président du conseil et président, au (905) 501-4701.

Rubrique 9 : Date de l'avis

Le 20 juillet 2004.