

Aucune autorité en valeurs mobilières ne s'est prononcée sur la qualité des titres offerts dans le présent prospectus. Quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction. Les titres offerts n'ont pas été et ne seront pas inscrits aux termes de la loi des États-Unis intitulée Securities Act of 1933, dans sa version modifiée, ou d'une loi en valeurs mobilières d'un État. Par conséquent, sous réserve de certaines exceptions, ces titres ne peuvent être offerts ou vendus aux États-Unis d'Amérique ni à une personne des États-Unis ou pour son compte. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

Nouvelle émission

Prospectus simplifié

Le 29 juillet 2004



Chartwell Seniors Housing Real Estate Investment Trust

70 312 500 \$

6 250 000 parts

Chartwell Seniors Housing Real Estate Investment Trust (le « FPI Chartwell » ou le « FPI ») offre un total de 6 250 000 parts (les « parts ») au prix de 11,25 \$ la part (le « placement »). Le FPI est un fonds de placement immobilier à capital variable non doté d'une personnalité morale et constitué sous le régime des lois de la province d'Ontario.

Les parts en circulation sont inscrites et affichées aux fins de négociation à la Bourse de Toronto sous le symbole CSH.UN. Le 19 juillet 2004, dernier jour de bourse avant l'annonce des modalités du placement, le cours de clôture des parts à la Bourse de Toronto était de 11,61 \$ la part. Le prix des parts offertes aux présentes a été établi par voie de négociations entre le FPI et les preneurs fermes (définis ci-après) en tenant compte du cours des parts. La Bourse de Toronto a approuvé l'inscription des parts placées aux termes du présent prospectus simplifié à sa cote, à la condition que le FPI respecte tous les critères d'inscription à la Bourse de Toronto au plus tard le 4 octobre 2004.

Un placement dans les parts présente un certain nombre de risques qui devraient être examinés par l'acheteur éventuel. La capacité du FPI à verser des distributions en espèces dépendra, entre autres, des activités et des éléments d'actif de Chartwell Master Care LP, filiale du FPI. Par conséquent, les distributions en espèces ne sont pas garanties. La valeur au marché des parts pourrait décliner si le FPI n'est pas en mesure d'atteindre ses cibles de distributions en espèces à l'avenir, et le déclin pourrait être marqué. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

Le rendement après impôt d'un placement dans les parts que peuvent obtenir les porteurs de parts assujettis à l'impôt sur le revenu canadien dépendra en partie de la composition des distributions versées par le FPI aux fins de l'impôt, dont des parties pourraient être entièrement ou partiellement imposables ou faire l'objet d'un report d'impôt. Le prix de base rajusté des parts détenues par un porteur de parts sera généralement réduit du montant de la partie non imposable des distributions versées au porteur de parts, sauf la partie de ces distributions qui est attribuable à la tranche non imposable des gains en capital. Il est prévu qu'environ 75 % des distributions de 2004 et environ 65 % des distributions de 2005 feront l'objet d'un report d'impôt. La composition aux fins de l'impôt des distributions est soumise à de nombreux facteurs et pourrait varier au fil du temps, ce qui pourrait avoir une incidence sur le rendement après impôt pour les porteurs de parts. Se reporter à la rubrique « Politique en matière de distribution ».

Prix : 11,25 \$ la part

	Prix d'offre	Rémunération des preneurs fermes	Produit net revenant au FPI Chartwell 1)
La part	11,25 \$	0,45 \$	10,80 \$
Total du placement	70 312 500 \$	2 812 500 \$	67 500 000 \$

Note :

1) Avant déduction des frais estimatifs du placement de 600 000 \$, qui, avec la rémunération des preneurs fermes, seront payés en partie par le FPI Chartwell à partir du produit du placement et en partie par Chartwell Master Care LP.

Le FPI n'est pas une société de fiducie et n'est pas agréé en vertu des lois applicables régissant les sociétés de fiducie, puisqu'il n'exerce pas et n'a pas l'intention d'exercer les activités d'une société de fiducie. Les parts ne sont pas des « dépôts » au sens de la Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada et ne sont pas assurées en vertu des dispositions de cette loi ou de toute autre loi.

RBC Dominion valeurs mobilières Inc., BMO Nesbitt Burns Inc., La Corporation Canaccord Capital, Marchés mondiaux CIBC inc., Financière Banque Nationale Inc., Scotia Capitaux Inc., Valeurs mobilières HSBC (Canada) Inc. et Raymond James Ltée (collectivement, les « preneurs fermes »), pour leur propre compte, offrent conditionnellement les parts, sous les réserves d'usage concernant leur émission, leur vente et leur livraison préalables par le FPI et leur acceptation par les preneurs fermes, conformément aux modalités de la convention de prise ferme mentionnées à la rubrique « Mode de placement » et sous réserve de l'approbation de certaines questions d'ordre juridique par Borden Ladner Gervais s.r.l., pour le compte du FPI, et par Osler, Hoskin & Harcourt s.r.l., pour le compte des preneurs fermes.

RBC Dominion valeurs mobilières Inc. et BMO Nesbitt Burns Inc., deux des preneurs fermes du placement, sont toutes deux des filiales en propriété exclusive de deux banques canadiennes qui sont des prêteurs du FPI aux termes de la facilité provisoire et de la facilité d'exploitation, respectivement. Une partie du produit net du présent placement servira à rembourser des dettes du FPI aux termes de la facilité provisoire et de la facilité d'exploitation à ces banques. **Par conséquent, à l'occasion du présent placement, le FPI pourrait être considéré comme un « émetteur associé » à RBC Dominion valeurs mobilières Inc. et à BMO Nesbitt Burns Inc. au sens des lois en valeurs mobilières de certaines provinces du Canada.** Se reporter aux rubriques « Emploi du produit », « Emprunts » et « Relations entre le FPI et certains des preneurs fermes ».

Les souscriptions seront reçues sous réserve du droit de les refuser ou de les attribuer en totalité ou en partie et du droit des preneurs fermes de clore les registres de souscription en tout temps, sans préavis. Des certificats d'inscription en compte uniquement représentant les parts seront délivrés sous forme nominative à la Caisse canadienne de dépôt de valeurs limitée (« CDS ») ou à son prête-nom et seront déposés auprès de CDS à la date de la clôture du placement, qui devrait avoir lieu vers le 6 août 2004 ou à une date ultérieure dont le FPI et les preneurs fermes peuvent convenir, mais en aucun cas après le 31 août 2004. Un acheteur de parts ne recevra qu'un avis d'exécution du courtier inscrit qui est un adhérent de CDS ou par l'intermédiaire duquel les parts ont été achetées. Après le placement initial, le prix d'offre des parts peut être modifié par les preneurs fermes de la façon indiquée à la rubrique « Mode de placement ». Conformément aux lois applicables et sous réserve de celles-ci, les preneurs fermes peuvent effectuer des opérations qui stabilisent ou maintiennent le cours des parts. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

TABLE DES MATIÈRES

	<u>Page</u>
DÉCLARATIONS PROSPECTIVES	2
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	3
MENTIONS EXPLICATIVES	3
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI	3
SOMMAIRE	5
LE FPI	8
ÉVÉNEMENTS RÉCENTS	11
EMPRUNTS	16
EMPLOI DU PRODUIT	18
STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ PRO FORMA	19
MODE DE PLACEMENT	19
RELATIONS ENTRE LE FPI ET CERTAINS DES PRENEURS FERMES	20
DESCRIPTION DES PARTS	21
POLITIQUE EN MATIÈRE DE DISTRIBUTION	22
OPÉRATION ANTÉRIEURE	23
FACTEURS DE RISQUE	23
CERTAINES CONSÉQUENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES	27
ADMISSIBILITÉ À DES FINS DE PLACEMENT	32
PROCÉDURES JUDICIAIRES	32
QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE	32
VÉRIFICATEURS, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES	32
DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES	32
CONSENTEMENT DES VÉRIFICATEURS	33
CONSENTEMENT DES VÉRIFICATEURS	34
INDEX DES ÉTATS FINANCIERS	E-1
ATTESTATION DU FPI CHARTWELL	A-1
ATTESTATION DES PRENEURS FERMES	A-2

DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

Le présent prospectus renferme des déclarations prospectives qui reflètent les attentes actuelles de la direction du FPI et de Master LP (Master LP, son commandité et ses filiales étant appelés l'« exploitant ») quant aux résultats, au rendement, aux réalisations, aux perspectives et aux débouchés futurs du FPI, de l'exploitant et du secteur des résidences pour personnes âgées. Le FPI Chartwell a tenté de signaler ces déclarations prospectives par l'utilisation du mode conditionnel et du mode futur et de termes et d'expressions comme « s'attend », « prévoit », « croit », « a l'intention », « projette », « estime », « éventuellement » et d'autres expressions et termes semblables. Ces déclarations prospectives comportent nécessairement des risques et des incertitudes connus et inconnus qui peuvent faire en sorte que les résultats, le rendement, les réalisations, les perspectives et les débouchés réels pour des périodes futures du FPI Chartwell, de l'exploitant ou du secteur soient très différents de ceux mentionnés implicitement ou explicitement dans ces déclarations prospectives. Ces risques et incertitudes comprennent, entre autres, les risques commerciaux, la propriété d'immeubles et le manque de diversité du type de propriétés, la concentration géographique, la poursuite de la croissance, les acquisitions et l'aménagement, la concurrence, la réglementation gouvernementale, les risques de financement par emprunt, le financement secondaire consenti à Spectrum, la responsabilité environnementale, la responsabilité et les risques en matière d'assurance, les coûts personnels, les relations de travail, les conflits d'intérêts, les contrats de gestion, les prévisions financières, la disponibilité des flux de trésorerie, la conclusion d'acquisitions des établissements visés par un contrat, les restrictions quant aux rachats, la possibilité de responsabilité des porteurs de parts, les facteurs de risque liés à la fiscalité, les notes d'orientation en comptabilité, la dilution et la nature des placements, et un marché public durable pour les parts et les cours des parts. Rien ne garantit que les attentes de la direction du FPI se révéleront justes. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

BÉNÉFICE DISTRIBUABLE

Le bénéfice distribuable ne constitue pas une mesure reconnue selon les PCGR, lesquels n'en prescrivent pas une interprétation normalisée. Le bénéfice distribuable est présenté dans le présent prospectus parce que la direction du FPI et celle de l'exploitant estiment que cette mesure absente des PCGR est une mesure pertinente de la capacité de l'exploitant et du FPI Chartwell à dégager des rendements en espèces et à les distribuer aux porteurs de parts. Le bénéfice distribuable calculé par l'exploitant et le FPI Chartwell peut être différent de calculs semblables présentés par d'autres organismes semblables et, par conséquent, pourrait ne pas se comparer au bénéfice distribuable présenté par de tels organismes. Le bénéfice distribuable est défini comme étant le bénéfice net du FPI Chartwell consolidé, calculé conformément aux PCGR, sous réserve de certains rajustements prévus dans les documents constitutifs du FPI. Pour obtenir une description complète du bénéfice distribuable, se reporter à la rubrique « Politique en matière de distribution — Calcul du bénéfice distribuable ».

MENTIONS EXPLICATIVES

Les expressions et termes importants utilisés dans le présent prospectus simplifié et qui n'y sont par ailleurs pas définis ont le sens qui leur est attribué dans la notice annuelle initiale du FPI datée du 23 mars 2004 et plus particulièrement dans le glossaire qu'elle renferme.

Dans le présent prospectus, à moins que le contexte n'exige une interprétation différente, « FPI Chartwell » ou « le FPI », désigne le FPI et ses filiales. Pour faciliter la lecture, l'expression « le FPI » a été utilisée à de nombreuses reprises dans le présent prospectus pour faire renvoi à la propriété et à l'exploitation de résidences pour personnes âgées et à l'entreprise de gestion de l'exploitation et de l'aménagement de résidences pour personnes âgées. Le FPI est propriétaire de l'ensemble des titres d'emprunt et de participation de CSH Trust qui, de son côté, investit dans l'exploitant. L'exploitant a la propriété directe ou indirecte réelle des résidences pour personnes âgées et il dirige l'entreprise de gestion de l'exploitation et l'aménagement de résidences pour personnes âgées. Le FPI peut posséder ou détenir des intérêts à bail à long terme dans les établissements et détenir des participations dans les établissements par l'entremise de coentreprises. Pour faciliter la lecture, les termes et expressions « possède », « posséder », « avoir la propriété » ou « être propriétaire », lorsqu'ils se rapportent aux résidences pour personnes âgées du FPI, comprennent ces intérêts à bail à long terme et ces participations dans des coentreprises.

Dans le présent prospectus, le mot « suite », lorsqu'il est utilisé relativement à une résidence pour personnes âgées qui est une résidence pour aînés autonomes ou une maison de retraite, désigne une unité d'habitation distincte comprenant salle de séjour et chambre dans une résidence commune et, relativement à un établissement de soins de longue durée, désigne un lit de soins de longue durée dans un tel établissement. En fonction de la nature de l'entreprise de l'exploitant, ces suites peuvent être reconfigurées à l'occasion pour répondre aux besoins des résidents, de sorte que le nombre réel de suites dans une résidence peut varier à l'occasion. Le taux d'occupation aux fins du présent prospectus désigne sur une période donnée 100 fois le nombre total de résidents qui paient des frais non réduits par des incitatifs ou des remises vivant dans des résidences pour personnes âgées, y compris l'occupation individuelle, semi-individuelle et en salle (plus de deux occupants par suite), y compris aussi le partage d'une suite par des conjoints, divisé par i) dans le cas d'un établissement de soins de longue durée, le nombre total de résidents pouvant être logés dans cet établissement et ii) dans le cas d'une résidence pour personnes âgées ou d'une résidence pour aînés autonomes, le nombre de suites dans l'établissement, le résultat étant chaque fois exprimé en pourcentage. À moins d'indication contraire, les nombres de suites et les taux d'occupation mentionnés dans le présent prospectus sont en date du 9 juillet 2004. En outre, les suites « productives de revenus » se rapportent aux suites qui sont dans leur période de location initiale ou qui sont stabilisées.

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

Les documents suivants, déposés auprès de la commission des valeurs mobilières ou de l'autorité analogue de chacune des provinces du Canada, sont explicitement intégrés par renvoi dans le présent prospectus :

1. la notice annuelle initiale du FPI datée du 23 mars 2004 pour la période du 14 novembre 2003 au 31 décembre 2003;
2. les états financiers consolidés vérifiés du FPI et les notes y afférentes en date du 31 décembre 2003 et pour la période du 14 novembre 2003 au 31 décembre 2003 ainsi que le rapport des vérificateurs connexe;

3. les états financiers consolidés non vérifiés du FPI et les notes y afférentes en date du 31 mars 2004 et pour la période de trois mois terminée à cette date;
4. le rapport de gestion (révisé) pour la période du 14 novembre 2003 au 31 décembre 2003;
5. le rapport de gestion pour la période allant du 1^{er} janvier 2004 au 31 mars 2004;
6. la circulaire de sollicitation de procurations par la direction datée du 8 avril 2004 rédigée à l'occasion de l'assemblée annuelle des porteurs de parts du FPI tenue le 26 mai 2004, à l'exception des rubriques « Rapport sur la rémunération des membres de la haute direction », « Graphique du rendement » et « Énoncé des pratiques en matière de régie d'entreprise »;
7. l'avis de changement important du FPI daté du 20 juillet 2004;
8. l'avis de changement important du FPI daté du 28 juillet 2004 qui porte sur l'annonce du placement.

Toute déclaration contenue dans un document intégré ou réputé intégré par renvoi aux présentes est réputée modifiée ou remplacée pour les fins du présent prospectus dans la mesure où une déclaration contenue aux présentes ou dans un autre document déposé par la suite qui est aussi intégré ou réputé intégré par renvoi aux présentes modifie ou remplace cette déclaration. La déclaration ainsi modifiée ou remplacée n'est pas réputée, sauf dans la mesure où elle est ainsi modifiée ou remplacée, faire partie du présent prospectus.

Les documents du type de ceux mentionnés aux paragraphes 1) à 7) précédents, les avis de changement important (à l'exclusion des avis de changement important confidentiels) ou les circulaires de sollicitation de procurations par la direction (à l'exception des parties qui, aux termes de la Norme canadienne 44-101 des Autorités canadiennes en valeurs mobilières, ne sont pas tenues d'être intégrées aux présentes) déposés par le FPI auprès des organismes canadiens de réglementation des valeurs mobilières après la date du présent prospectus et avant la fin du placement sont réputés intégrés par renvoi dans le présent prospectus.

Des renseignements intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié proviennent de documents déposés auprès des commissions des valeurs mobilières ou des autorités analogues au Canada. Il est possible d'obtenir sans frais des exemplaires des documents intégrés par renvoi aux présentes sur demande adressée au chef des finances du FPI au 100 Milverton Drive, Suite 700, Mississauga (Ontario) L5R 4H1, au (905) 501-9219. Aux fins de la province de Québec, le présent prospectus simplifié contient une information conçue pour être complétée par la consultation du dossier d'information. On peut se procurer un exemplaire du dossier d'information auprès du chef des finances du FPI à l'adresse et au numéro de téléphone susmentionnés.

SOMMAIRE

Le texte qui suit n'est qu'un sommaire qui est donné sous réserve des renseignements plus détaillés figurant ailleurs dans le présent prospectus simplifié ou qui sont intégrés aux présentes par renvoi. À moins d'indication contraire, les montants en dollars dans le présent prospectus simplifié sont en dollars canadiens.

Émetteur : Chartwell Seniors Housing Real Estate Investment Trust (le « FPI Chartwell » ou le « FPI »).

Le FPI est un fonds de placement immobilier à capital variable non doté d'une personnalité morale qui possède un portefeuille de résidences pour personnes âgées détenu en propriété ou géré se composant de participations dans 12 311 suites réparties dans 112 établissements ou projets qui sont exploités, en construction ou en sont à différents stades d'aménagement.

Émission : 6 250 000 parts

Prix : 11,25 \$ la part

Montant global : 70 312 500 \$

Rendement annualisé estimatif : 9,1 % en fonction de distributions en espèces mensuelles courantes de 0,0854 \$.

Emploi du produit : Le produit net estimatif du présent placement revenant au FPI, après déduction de la rémunération des preneurs fermes et des frais estimatifs du placement, sera de 66,9 millions de dollars. Le FPI a l'intention d'utiliser le produit net du présent placement pour acquérir des parts de CSH Trust et des billets de fiducie de série 1. CSH Trust utilisera alors le produit reçu à la vente de ces parts de CSH Trust et de ces billets de fiducie de série 1 pour acquérir des parts de catégorie A de Master LP de l'exploitant. L'exploitant utilisera le produit de l'émission des parts de catégorie A de Master LP pour payer la part de la rémunération des preneurs fermes et des frais du placement attribuables à l'exploitant et, pour le reste, directement ou indirectement, quant à quelque 27,8 millions de dollars pour financer la fraction en espèces du prix d'achat de neuf établissements visés par un contrat (décrit ci-après), payable à la conclusion des acquisitions respectives (sous réserve du nombre de parts de catégorie B de Master LP que certains vendeurs peuvent choisir de recevoir), quant à quelque 5,7 millions de dollars pour financer le second versement du prix d'achat de l'établissement Cité-jardin, quant à quelque 6,9 millions de dollars, pour financer les prêts secondaires consentis à Spectrum, quant à quelque 20,0 millions de dollars pour rembourser des dettes impayées aux termes de la facilité provisoire (facilité qui a été ou qui devrait être utilisée, avant la clôture du placement, pour financer l'acquisition de deux établissements, de certains prêts secondaires consentis à Spectrum et des frais liés à l'organisation de la facilité provisoire), quant à quelque 2,8 millions de dollars à l'égard des coûts liés aux acquisitions proposées et quant au reste, pour rembourser la dette non réglée aux termes de la facilité d'exploitation.

Ratio d'endettement pro forma : Le ratio dette/valeur comptable brute pro forma du FPI, après avoir tenu compte des acquisitions décrites à la rubrique « Événements récents — Acquisitions récentes », de l'acquisition prévue de Willow Manor (qui devrait être conclue en juillet 2004) décrite à la rubrique « Événements récents — Établissements visés par un contrat » et de l'avance à Spectrum d'environ 6,0 millions de dollars en prêts secondaires (qui devrait être faite en juillet 2004), est d'environ 54,2 %. Le ratio dette/valeur comptable brute pro forma du FPI, après avoir tenu compte des événements décrits dans la phrase précédente, du présent placement et des acquisitions des établissements visés par un contrat restants, tels qu'ils sont décrits à la rubrique « Événements récents — Établissements visés par un contrat », et de l'utilisation prévue du produit net tiré du placement par le FPI seront d'environ 50,9 %. Dans l'hypothèse où le ratio dette/valeur comptable brute pro forma maximal est de 60 %, soit le maximum permis aux termes

de la déclaration de fiducie du FPI, le FPI pourrait acquérir des propriétés supplémentaires jusqu'à concurrence d'environ 161 millions de dollars sans avoir besoin de recourir à un financement par capitaux propres.

Composition du portefeuille :

Le tableau suivant présente un sommaire des résidences pour personnes âgées dont le FPI est propriétaire ou qu'il gère pour le compte de tiers et de Spectrum en date du 9 juillet 2004 :

	<u>Nombre d'établissements</u>	<u>Nombre de suites 1)</u>
Résidences pour personnes âgées dont le FPI Chartwell est propriétaire	54 2)	5 325
Résidences pour personnes âgées et projets d'aménagement gérés par le FPI Chartwell pour le compte de tiers	31	4 102
Résidences pour personnes âgées et projets d'aménagement gérés par le FPI Chartwell pour le compte de Spectrum 3)	<u>27</u>	<u>2 884</u>
Total	<u>112</u>	<u>12 311</u>

Notes :

- 1) Le nombre total de suites dans les établissements dans lesquels le FPI a une participation ou qu'il gère.
- 2) Le FPI est propriétaire exclusif de l'ensemble des établissements, à l'exception d'un dont il est propriétaire à 39 % et de sept, dont il est propriétaire à 50 %. En outre, le terrain sur lequel un des établissements est situé est détenu aux termes d'un intérêt à bail à long terme.
- 3) Le pourcentage de la participation de Spectrum dans ces propriétés varie d'une propriété à l'autre.

Acquisitions récentes et établissements visés par un contrat :

Le tableau suivant résume, en date du 9 juillet 2004, certains aspects des acquisitions conclues récemment :

Nom de l'établissement	Emplacement	Suites					Total	Taux d'occupation
		Établissements de soins de longue durée	Maisons de retraite			Résidences pour aînés autonomes		
			Résidence assistée	Maisons de retraite de soins complets	Maisons de retraite de soins légers			
Melior — Stabilisé								
Le Monastère d'Aylmer	Aylmer (Québec)	20	—	—	177	—	197	98 %
Résidence Notre-Dame de Hull	Hull (Québec)	—	—	—	205	—	205	98 %
Le Marquis de Tracy I	Sorel-Tracy (Québec)	—	—	—	80	—	80	100 %
Le Marquis de Tracy II	Sorel-Tracy (Québec)	—	—	—	65	—	65	99 %
Melior — En cours								
Domaine du Château de Bordeaux	Québec (Québec)	25	—	—	138	—	163	65 % 1)
Résidence Principale ...	Cowansville (Québec)	—	—	—	145	—	145	79 % 1)
Résidence St-Pierre de Rouyn	Rouyn-Noranda (Québec)	—	—	—	123	—	123	52 % 1)
Le Marquis de Tracy I — Phase II	Sorel-Tracy (Québec)	25	—	—	29	—	54	s.o. 1), 2)
New Edinburgh Square ..	Ottawa (Ontario)	—	—	94	—	—	94	100 %
Cité-jardin	Gatineau (Québec)	—	—	—	—	282	282	99 %
TOTAL		<u>70</u>	<u>0</u>	<u>94</u>	<u>962</u>	<u>282</u>	<u>1 408</u>	

Notes :

- 1) Ces établissements récemment ouverts sont en période de location initiale ou le seront au cours de l'année. L'entente d'acquisition prévoit un revenu garanti par le vendeur conçu en vue de fournir au FPI un niveau de bénéfice précis tiré de ces établissements pour une période maximale de deux ans.
- 2) L'ouverture de l'agrandissement de cet établissement existant est prévue pour la fin de 2004.

Le tableau suivant résume, en date du 9 juillet 2004, certains aspects de certains établissements visés par un contrat pour lesquels un contrôle préalable a été effectué et dont les acquisitions devraient être conclues au cours des mois de juillet et d'août 2004 :

Nom de l'établissement	Emplacement	Suites Maisons de retraite					Total	Taux d'occupation
		Établissements de soins de longue durée	Résidence assistée	Maisons de retraite de soins complets	Maisons de retraite de soins légers	Résidences pour aînés autonomes		
Brookside Manor	Kanata (Ontario)	—	—	85	—	—	85	84 %
Résidence Le Duplessis	Trois-Rivières (Québec)	—	—	—	—	223	223	98 %
Résidence Ste-Geneviève	Ste-Foy (Québec)	—	—	—	—	202	202	100 %
Willow Manor — Aînés autonomes	Maple Ridge (C.-B.)	35	—	—	—	100	135	98 %
TOTAL		<u>35</u>	<u>0</u>	<u>85</u>	<u>0</u>	<u>525</u>	<u>645</u>	

Le FPI compte également six autres établissements visés par un contrat qui font actuellement l'objet d'un contrôle préalable.

Calendrier d'échéance des dettes :

Le tableau suivant résume certains aspects des échéances des hypothèques sur les propriétés du FPI en date du 30 juin 2004 :

Échéance des dettes — Exercice se terminant le 31 décembre	Paiements de capital	Dette échéant dans l'année	Total	Pourcentage du total	Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette venant à échéance
	(en milliers de dollars)	(en milliers de dollars)	(en milliers de dollars)		
2004	3 501 \$	10 399 \$	13 900 \$	5,33 %	4,61 %
2005	7 787	23 752	31 539	12,08 %	4,86 %
2006	7 625	18 210	25 835	9,90 %	4,58 %
2007	7 274	14 211	21 485	8,23 %	4,79 %
2008	7 461	22 674	30 135	11,55 %	5,47 %
2009 et par la suite	16 827	121 283	138 110	52,91 %	5,69 %
Total	<u>50 475 \$</u>	<u>210 529 \$</u>	<u>261 004 \$</u> 1)	<u>100,00 %</u>	<u>5,36 %</u>
Durée moyenne pondérée jusqu'à échéance					5,4 ans

Note :

1) Ce chiffre comprend une prime d'évaluation à la valeur du marché d'environ 4,5 millions de dollars.

LE FPI

Aperçu du FPI Chartwell

Chartwell Seniors Housing Real Estate Investment Trust (le « FPI Chartwell » ou le « FPI ») est une fiducie à capital variable non dotée d'une personnalité morale créée aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 7 juillet 2003, dans sa version modifiée et mise à jour le 14 novembre 2003 (la « déclaration de fiducie »), sous le régime des lois de la province d'Ontario et est régie par ces lois. Le siège social du FPI est situé au 100 Milverton Drive, Suite 700, Mississauga (Ontario) L5R 4H1.

Le FPI a été créé en vue d'acquérir et de contrôler indirectement Chartwell Master Care LP (« Master LP »). Master LP ainsi que ses filiales et son commandité (collectivement, l'« exploitant ») exploitent l'entreprise qui est propriétaire, fait la gestion de l'exploitation et s'occupe de l'aménagement de résidences pour personnes âgées. Dès son premier appel public à l'épargne, le FPI a fait l'acquisition, par l'entremise de l'exploitant, des entreprises de résidences pour personnes âgées connexes de Chartwell Care Corporation (maintenant Spectrum Seniors Housing Development Corporation), d'Alert Care Corporation, des sociétés Binions et de divers autres vendeurs de résidences pour personnes âgées. L'acquisition de cette entreprise auprès d'Alert Care Corporation a constitué l'acquisition la plus importante et, par conséquent, certains états financiers d'Alert Care Corporation, fournis par cette dernière et approuvés par son conseil d'administration, sont fournis dans le présent prospectus.

Description sommaire de l'entreprise

Le FPI est indirectement propriétaire d'un portefeuille de résidences pour personnes âgées offrant la gamme complète de soins, que ce soit les résidences assistées, les maisons de retraite ou les établissements de soins de longue durée, et qui sont tous situés au Canada. En plus d'être le propriétaire et le gestionnaire de ses propres propriétés, le FPI offre des services de gestion et de conseils à des tiers propriétaires de résidences pour personnes âgées. Le portefeuille de résidences pour personnes âgées, dont le FPI est le propriétaire ou le gestionnaire, se compose de participations dans 12 311 suites réparties dans 112 établissements qui sont en exploitation, en construction ou à différents stades d'aménagement situés en Ontario, au Québec, en Colombie-Britannique, en Alberta et en Saskatchewan.

Aux termes d'une convention d'aménagement (la « convention d'aménagement »), le FPI dispose également d'un droit préférentiel d'achat de résidences pour personnes âgées stabilisées au moyen d'un programme d'aménagement devant être exécuté par Spectrum Seniors Housing Development LP (« Spectrum »), une entité d'aménagement dont les membres de la haute direction du FPI sont les principaux propriétaires. Le FPI peut consentir un financement secondaire à Spectrum en vue de l'aménagement de résidences pour personnes âgées et, en contrepartie, se verra octroyer un droit préférentiel d'achat de la participation de Spectrum dans ces résidences, lorsqu'elles seront stabilisées (c'est-à-dire lorsque leur taux d'occupation moyen sera de 90 % ou plus au cours des trois mois civils précédents) selon un escompte par rapport à leur valeur estimative. Dans le cadre de son entreprise de gestion de l'exploitation et de l'aménagement de résidences pour personnes âgées, le FPI fournit également des services de gestion et de conseils, contre rémunération, à Spectrum à l'égard de ces établissements et de son programme d'aménagement. Pour obtenir une description de la convention d'aménagement, se reporter à la rubrique « Description de l'entreprise — Stratégies de croissance du FPI Chartwell — Alliance avec Spectrum » à la page 21 de la notice annuelle initiale du FPI datée du 23 mars 2004.

Propriétés, entreprise de gestion et propriétés aménagées initiales

Pour obtenir une description des résidences pour personnes âgées que possède ou gère le FPI Chartwell et des résidences pour personnes âgées faisant l'objet de la convention d'aménagement, les épargnants devraient se reporter aux rubriques « Propriétés, entreprise de gestion et propriétés aménagées initiales — Description des propriétés » aux pages 29 à 31, « — Gestion de l'exploitation et de l'aménagement d'établissements pour des tiers » aux pages 32 et 33 et « — Propriétés aménagées initiales » aux pages 33 à 35 de la notice annuelle initiale du FPI datée du 23 mars 2004. Pour obtenir une mise à jour de la description de ces résidences pour personnes âgées figurant dans la notice annuelle initiale, se reporter à la rubrique « Événements récents ».

Le tableau suivant donne un sommaire des résidences pour personnes âgées que possède le FPI ou qu'il gère pour le compte de tiers et de Spectrum en date du 9 juillet 2004 :

	<u>Nombre d'établissements</u>	<u>Nombre de suites 1)</u>
FPI Chartwell		
Résidences pour personnes âgées possédées par le FPI Chartwell		
Résidences pour aînés autonomes	7	937
Maisons de retraite	41	3 489
Établissements de soins de longue durée	<u>7</u>	<u>899</u>
Total des résidences possédées par le FPI	<u>54</u> 2), 3)	<u>5 325</u>
Résidences pour personnes âgées gérées par le FPI Chartwell pour d'autres tiers (stabilisées ou en période de location initiale)		
Résidences pour aînés autonomes	2	516
Maisons de retraite	11	1 159
Établissements de soins de longue durée	<u>6</u>	<u>847</u>
Sous-total	<u>19</u> 3), 4), 6)	<u>2 522</u>
Résidences pour personnes âgées gérées par le FPI Chartwell pour d'autres tiers (en cours d'aménagement)		
Résidences pour aînés autonomes	7	751
Maisons de retraite	4	669
Établissements de soins de longue durée	<u>1</u>	<u>160</u>
Sous-total	<u>12</u> 3), 5)	<u>1 580</u>
Total des résidences gérées pour des tiers	<u>31</u>	<u>4 102</u>
Résidences pour personnes âgées possédées par Spectrum et gérées par le FPI (en période de location initiale ou en cours de réaménagement) 7), 8)		
Résidences pour aînés autonomes	—	—
Maisons de retraite	9	756
Établissements de soins de longue durée	<u>—</u>	<u>—</u>
Sous-total	<u>9</u>	<u>756</u>
Résidences pour personnes âgées possédées par Spectrum et gérées par le FPI (en cours d'aménagement) 7), 8)		
Résidences pour aînés autonomes	5	705
Maisons de retraite	13	1 423
Établissements de soins de longue durée	<u>—</u>	<u>—</u>
Sous-total	<u>18</u> 3), 9)	<u>2 128</u>
Total des résidences gérées pour Spectrum	<u>27</u>	<u>2 884</u>
Total des résidences pour personnes âgées possédées ou gérées par le FPI	<u>112</u>	<u>12 311</u>

Notes :

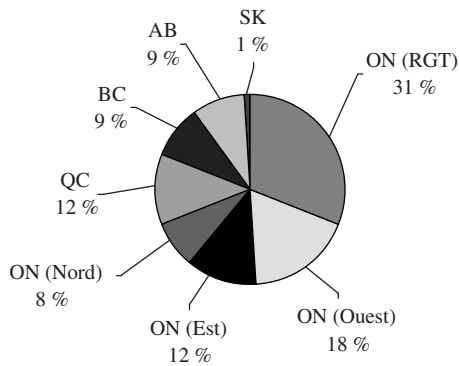
- 1) Le nombre total de suites des installations dans lesquelles le FPI a une participation ou qu'il gère.
- 2) Huit de ces établissements offrent plus d'un type de soins. Le FPI est le propriétaire exclusif de l'ensemble des établissements, à l'exception de un dont il est propriétaire à 39 % et de sept, dont il est propriétaire à 50 %. En outre, le terrain sur lequel un des établissements est situé est détenu aux termes d'un intérêt à bail à long terme.
- 3) Lorsqu'un établissement offre plus d'un niveau de soins, il est classé en fonction du niveau de soins principal.
- 4) Quatre de ces établissements fournissent plus d'un niveau de soins.
- 5) Deux de ces établissements fournissent plus d'un niveau de soins.
- 6) Le FPI a été informé par un de ses clients que le contrat de gestion visant trois de ses établissements, sous réserve de l'approbation des organismes de réglementation nécessaire, prendra fin à compter de la fin septembre 2004.
- 7) Comprend des projets à différents stades d'aménagement allant de lettres à caractère non exécutoire jusqu'à la construction.
- 8) Le pourcentage de la participation de Spectrum dans ces propriétés varie d'une propriété à l'autre.
- 9) Trois de ces établissements fournissent plus d'un niveau de soins.

Le taux d'occupation au 9 juillet 2004 des résidences pour aînés autonomes, des maisons de retraite et des établissements de soins de longue durée dont le FPI est propriétaire est de 93 %, de 92 % et de 93 %, respectivement,

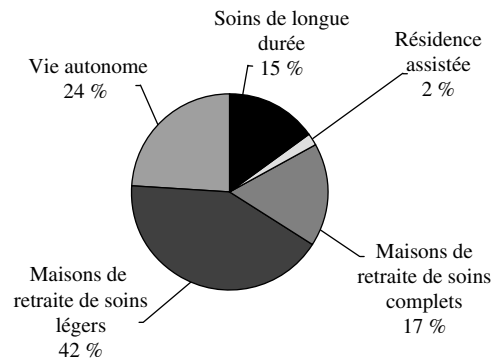
ce qui donne un taux d'occupation global de 92 % en ce qui a trait aux installations dont le FPI est propriétaire. Certaines des résidences pour aînés autonomes ont des garanties de revenu dont ne tiennent pas compte ces taux d'occupation. Ces taux d'occupation ne comprennent pas les suites de « Melior — En cours » (se reporter à la rubrique « Événements récents — Acquisitions récentes »).

La répartition des résidences pour personnes âgées dont le FPI était propriétaire au 9 juillet 2004 par emplacement géographique canadien ainsi que par niveau des soins se présente comme suit (mesurée par le nombre de suites) :

Répartition par emplacement géographique



Répartition par niveau de soins



ÉVÉNEMENTS RÉCENTS

Mise à jour sur les établissements

Du moment de la réalisation des opérations prévues relativement au premier appel public à l'épargne du FPI en novembre 2003 et jusqu'à la date de la notice annuelle du FPI du 23 mars 2004, les changements suivants ont touché les participations du FPI dans les résidences pour personnes âgées dont il est propriétaire ou qu'il gère.

Établissements dont le FPI est propriétaire : Le FPI a conclu l'acquisition de huit établissements prévus dans le contexte du premier appel public à l'épargne mais qui n'ont pas été conclus alors, en raison de la date d'obtention des approbations gouvernementales. Le FPI a aussi fait l'acquisition du Lynnwood Retirement Home, une résidence pour aînés autonomes de 121 suites située à Chilliwack, en Colombie-Britannique. De plus, des modifications de composition apportées dans le cours normal des activités à 10 des établissements entre le premier appel public à l'épargne et le 9 juillet 2004 ont réduit le nombre de suites de 12 au total.

Établissements gérés pour des tiers : Le FPI a commencé la gestion pour un tiers du Village Park, une maison de retraite productive de revenus de 55 suites située à Toronto, ainsi que d'un projet en cours d'aménagement de 120 suites située à Langley, en Colombie-Britannique. Les tiers clients du FPI ont décidé de ne pas poursuivre les projets d'aménagement à North York, à Regina et à Calgary (deux sites), totalisant environ 510 suites. Le FPI a décidé de ne pas poursuivre la gestion d'une maison de retraite de 123 suites située à Hamilton. Pendant la même période, trois propriétés maisons de retraite pour personnes âgées aménagées par des tiers clients, à Mississauga, à Kitchener et à Waterloo, totalisant 500 suites, ont été ouvertes et sont en période de location initiale sous la gestion du FPI. De plus, les modifications de composition apportées dans le cours normal des activités à 3 établissements gérés par le FPI entre le premier appel public à l'épargne et le 9 juillet 2004 ont augmenté le nombre de suites de 26.

Le FPI a été avisé par un de ses clients que, sous réserve de l'obtention de l'approbation des organismes de réglementation nécessaire, il mettra fin à un contrat de gestion visant trois établissements à compter de la fin septembre 2004. Le FPI s'attend donc à inscrire une moins-value de la valeur comptable de ses contrats de gestion d'environ 500 000 \$. Le revenu attribué à ce contrat devait être d'environ 185 000 \$ pour les deux derniers trimestres de 2004. L'incidence de cette résiliation est présentée dans les perspectives du FPI pour 2004 contenues dans son avis de changement important daté du 20 juillet 2004.

Établissements gérés pour Spectrum : La construction de Southwind, une maison de retraite de 95 suites située à Sudbury, en Ontario, qui est aménagée par Spectrum est terminée et la location initiale est commencée. Spectrum a décidé de ne pas procéder à l'achat de deux établissements de soins de longue durée à Ottawa, de 156 suites au total, qui avaient été mis sous séquestre (Madonna Nursing Home et St. Joseph Nursing Home). Cependant, par suite d'une ordonnance d'un tribunal, le FPI a été autorisé à assumer la gestion de l'exploitation de ces deux établissements à la réception de l'approbation des organismes de réglementation. De plus, comme il est expliqué ci-après, c'est le FPI, plutôt que Spectrum comme il avait été prévu au moment du premier appel public à l'épargne, qui a acquis la maison de retraite New Edinburg Square et, par conséquent, le FPI possède et exploite cet établissement directement.

Pendant cette période, Spectrum a commencé 6 nouveaux projets d'aménagement à Mississauga, à Toronto, à London, à Windsor, à Kamloops et à South Surrey, totalisant environ 661 suites prévues. De plus, Spectrum a acquis une participation de 50 % dans Renaissance Retirement Residence, une maison de retraite de 164 suites en construction à Regina, en Saskatchewan. Spectrum a décidé de ne pas poursuivre les projets à St. Thomas et à Hamilton, en Ontario, de même qu'un projet dans les basses terres continentales de la Colombie-Britannique, totalisant environ 436 suites, projets qui étaient tous envisagés au moment du premier appel public à l'épargne.

Récemment, Spectrum a mis fin à des projets à Collingwood, en Ontario, et à Penticton, en Colombie-Britannique, tous deux envisagés au moment du premier appel public à l'épargne. Elle a également mis fin à des projets à Etobicoke et à Pickering, en Ontario, qui étaient envisagés au moment de la préparation de la notice annuelle initiale du FPI datée du 23 mars 2004.

De plus, le nouveau classement (sous réserve de l'approbation en attente) du Madonna Nursing Home et du St. Joseph Nursing Home comme établissements gérés pour des tiers et l'acquisition du New Edinburgh Square par le FPI se sont traduits par une réduction totale de 293 suites gérées pour Spectrum.

Finalement, les modifications de composition apportées dans le cours normal des activités à 10 projets de Spectrum entre le premier appel public à l'épargne et le 9 juillet 2004 ont réduit le nombre de suites prévues d'un total de 97 suites.

Acquisitions récentes

Ultérieurement à la notice annuelle initiale du FPI datée du 23 mars 2004, les clôtures de l'acquisition de la maison de retraite New Edinburg Square, à Ottawa, et de l'opération avec Le Groupe Melior Inc., qui étaient toutes deux décrites dans la notice annuelle initiale, ont eu lieu. En plus de ces deux opérations, la fiducie a également réalisé l'acquisition de l'établissement Cité-jardin, à Gatineau, au Québec.

L'acquisition de la maison de retraite New Edinburg Square à Ottawa, en Ontario en contrepartie d'environ 25 millions de dollars, a été réalisée le 29 avril 2004. Ce prix d'achat a été acquitté au moyen d'une somme d'environ 8,6 millions de dollars en espèces et par la prise en charge d'une dette d'environ 16,4 millions de dollars au taux d'intérêt de 4,56 % par année et échéant en 2009. Cet établissement de 94 suites (titulaire d'un permis de la ville pour 137 suites) offre une possibilité d'agrandissement de 17 suites au moyen de la conversion de l'espace existant.

L'acquisition, auprès de filiales de Melior d'une participation indivise à 50 % dans sept résidences pour personnes âgées situées dans la province de Québec et qui représentent au total 1 032 suites, ainsi que certains intérêts à bail ayant trait aux installations du siège social, de Le Groupe Melior Inc. et de Résidences Melior Inc. et des membres de son groupe (« Melior ») a été réalisée le 21 juin 2004. Le prix d'achat s'élevait à environ 50,6 millions de dollars, prix qui a été acquitté par la prise en charge d'une dette d'environ 33,4 millions de dollars, par un paiement en espèces d'environ 16,2 millions de dollars et par l'émission de 88 106 parts de catégorie B de Master LP au prix de 11,35 \$ pour chaque part (en fonction du cours du marché en vigueur des parts du FPI à ce moment). Relativement aux deux installations, une tranche de 675 000 \$ du prix d'achat sera payée sur une période de trois ans pourvu que ces deux installations atteignent certaines cibles en matière de bénéfice. Tout montant de ce prix d'achat reporté non réglé à la fin de la période de trois ans sera conservé par le FPI. Melior a donné au FPI une garantie selon laquelle les quatre établissements qui n'ont pas encore atteint un taux d'occupation de 90 % atteindront certaines cibles en matière de bénéfice. Cette garantie est d'une durée de 12 mois et se poursuivra pour 12 autres mois relativement aux propriétés qui n'ont pas atteint un taux d'occupation global de 90 %. La convention avec Melior accorde également au FPI la possibilité d'acheter, à des valeurs d'expertise, la participation de Melior dans des propriétés qui peuvent être aménagées par Melior. Melior prévoit actuellement aménager 480 suites supplémentaires prévues dans l'ensemble de la province de Québec. En plus des dispositions d'achat-vente et des droits de premier refus usuels dans les opérations de coentreprise de ce type, Melior a le droit de vendre la totalité de sa participation de 50 % dans les installations détenues conjointement par Melior et le FPI Chartwell à ce dernier à la juste valeur marchande de cette participation au moment de l'exercice de ce droit ou au prix payé par le FPI Chartwell pour sa participation de 50 %, selon le plus élevé de ces deux montants, mais en aucun cas en sus de la valeur d'expertise de cette participation au moment de l'exercice de ce droit. Sous réserve de l'approbation des fiduciaires du FPI, Melior peut choisir de recevoir le prix d'achat de cette participation en parts du FPI. Dans le cadre de l'acquisition, le FPI Chartwell et Melior ont formé une nouvelle société de gestion, CM Management Limited Partnership (« CM LP ») (dont chacun d'eux est propriétaire à 50 %) en vue d'exploiter tous les établissements que possède ou gère le FPI Chartwell et (ou) Melior dans la province de Québec pour une durée de cinq ans. Cette durée est renouvelable pour d'autres périodes de cinq ans à moins qu'un avis écrit de résiliation de la convention ne soit donné à l'autre partie au moins 60 jours avant la fin de la durée de la période de renouvellement courante. Au moment de la disposition par une partie, aux termes de la convention intervenue entre le FPI Chartwell et Melior, de la totalité de sa participation de 50 % dans les installations dont elles sont conjointement propriétaires, faisant en sorte que le FPI Chartwell et Melior n'aient plus d'installations en copropriété, la participation de cette partie dans CM LP doit également être transférée à l'autre partie (en supposant que l'autre partie demeure un propriétaire des installations), et les contrats de gestion de CM LP relativement aux installations prendront fin.

Le 8 juillet 2004, le FPI Chartwell a réalisé l'acquisition de Cité-jardin, une résidence pour aînés autonomes de 282 suites située à Gatineau, au Québec. Le prix d'acquisition réel s'élevait à environ 36,2 millions de dollars, qui a été acquitté par un paiement initial d'environ 7,5 millions de dollars en espèces, dont une tranche de 7,0 millions de dollars a été financée par la facilité provisoire et par la prise en charge réelle d'un financement de construction ouvert d'environ 23 millions de dollars (auquel la facilité est assujettie) au taux d'intérêt préférentiel du prêteur majoré de 1,0 % par année. Le deuxième versement du prix d'achat, d'environ 5,7 millions de dollars, devrait être payé d'ici la fin de 2004 au moyen du produit du placement. Cet établissement sera géré par CM LP.

Le tableau suivant donne des renseignements concernant le nom et le nombre de suites, situées dans chacun de ces établissements nouvellement acquis, en fonction du niveau de soins fournis à leur égard, au 9 juillet 2004.

Nom de l'établissement	Emplacement	Année de construction	Établissements de soins de longue durée	Suites				Taux d'occupation moyen	
				Résidence assistée	Maisons de retraite de soins complets	Maisons de retraite de soins légers	Résidences pour aînés autonomes		Total
Melior — Stabilisé									
Le Monastère									
d'Aylmer	Aylmer (Québec)	1999	20	—	—	177	—	197	98 %
Résidence Notre-Dame de Hull									
	Hull (Québec)	2000	—	—	—	205	—	205	98 %
Le Marquis de Tracy I									
Le Marquis de Tracy II	Sorel-Tracy (Québec)	1996	—	—	—	80	—	80	100 %
Melior — En cours									
Domaine du Château de Bordeaux									
	Québec (Québec)	2003	25	—	—	138	—	163	65 % 1)
Résidence Principale de Rouyn									
	Cowansville (Québec)	1997 et 2002	—	—	—	145	—	145	79 % 1)
Résidence St-Pierre de Rouyn									
	Rouyn-Noranda (Québec)	2003	—	—	—	123	—	123	52 % 1)
Le Marquis de Tracy I — Phase II									
	Sorel-Tracy (Québec)	2004	25	—	—	29	—	54	s.o. 1), 2)
New Edinburgh Square									
	Ottawa (Ontario)	1993	—	—	94	—	—	94	100 %
Cité-jardin									
	Gatineau (Québec)	Ph. I — 2001	—	—	—	—	282	282	99 %
		Ph. II — 2004	—	—	—	—	—	—	—
TOTAL			<u>70</u>	<u>0</u>	<u>94</u>	<u>962</u>	<u>282</u>	<u>1 408</u>	

Notes :

- 1) Ces établissements récemment ouverts sont en période de location initiale ou le seront au cours de l'année. L'entente d'acquisition prévoit un revenu garanti par le vendeur conçu en vue de fournir au FPI un niveau de bénéfice précis tiré de ces établissements pour une période maximale de deux ans.
- 2) L'ouverture de l'agrandissement de cet établissement existant est prévue pour la fin de 2004.

Établissements visés par un contrat

À la date du présent prospectus, le FPI Chartwell a conclu des contrats ou des lettres d'intention visant l'acquisition de dix résidences supplémentaires pour personnes âgées (les « établissements visés par un contrat ») représentant un total d'environ 1 000 suites.

Le contrôle préalable relatif à quatre de ces établissements a été réalisé, les conditions afférentes au contrôle préalable ayant fait l'objet de renonciation, et la clôture de ces opérations devrait avoir lieu en juillet et en août 2004 et ne dépendent pas de la clôture du placement. Les quatre résidences pour personnes âgées sont les suivantes :

- Brookside Manor, à Kanata, en Ontario : une maison de retraite de 85 suites dans laquelle le FPI Chartwell acquerra une participation de 50 % dans la coentreprise au prix d'achat d'environ 3,6 millions de dollars qui sera acquitté par la prise en charge d'une dette existante non plafonnée à taux variable d'environ 3,6 millions de dollars au taux d'intérêt préférentiel du prêteur majoré de 2,5 % par année. De plus, le FPI consent à un prêt de 200 000 \$ à la coentreprise au taux d'intérêt préférentiel de la Banque Royale du Canada majoré de 1 % par année devant être remboursé une fois que chaque coentrepreneur a reçu 200 000 \$ en distributions de la coentreprise, ce remboursement devant être intégralement réglé avant que toute autre distribution soit faite par la coentreprise aux coentrepreneurs.
- Résidence Le Duplessis à Trois-Rivières et Résidence Ste-Geneviève à Ste-Foy, à Québec : la Résidence Le Duplessis est une résidence pour aînés autonomes comportant 223 suites tandis que la Résidence Ste-Geneviève est une résidence pour aînés autonomes comportant 202 suites. Ces établissements seront achetés du vendeur de l'établissement Cité-jardin, et le prix d'achat combiné de ces établissements est d'environ 34 millions de dollars, qui sera acquitté en contrepartie d'une somme en espèces de 1,75 million de dollars et les 32,25 millions de dollars restants, au choix du vendeur, en contrepartie d'espèces ou par l'émission de parts de catégorie B de Master LP à un prix qui repose sur le cours des parts du FPI sur un

certain nombre de jours précédant la conclusion de l'opération. Sous réserve du nombre de parts de catégorie B de Master LP émises, le FPI financera cette acquisition, avec environ 11,5 millions de dollars tirés du produit du présent placement et en contractant une nouvelle dette sur les installations d'environ 22,5 millions de dollars à un taux d'intérêt qui sera déterminé ultérieurement.

- Willow Manor, à Maple Ridge, en Colombie-Britannique : un établissement offrant 100 suites de résidences pour aînés autonomes et 35 lits d'établissement de soins de longue durée. Le prix d'achat est d'environ 18,4 millions de dollars, qui sera acquitté au moyen d'environ 6,5 millions de dollars en espèces et la prise en charge d'une dette existante d'environ 11,4 millions de dollars (portant intérêt à 6,09 % par année et échéant en 2018) et la prise en charge d'environ 500 000 \$ d'autres dettes.

Les prix d'achat relatifs aux acquisitions des installations indiqués précédemment excluent les coûts de clôture, les taxes et impôts applicables ainsi que les rajustements de clôture usuels.

Le tableau suivant donne des renseignements concernant le nom et le nombre de suites, situées dans chacun de ces établissements, en fonction du niveau de soins fournis à leur égard, au 9 juillet 2004.

Nom de l'établissement	Emplacement	Année de construction	Établissements de soins de longue durée	Suites			Résidences pour aînés autonomes	Total	Taux d'occupation moyen
				Maisons de retraite		Résidence assistée			
				Maisons de retraite de soins complets	Maisons de retraite de soins légers				
Brookside Manor	Kanata (Ontario)	1998	—	—	85	—	85	84 %	
Résidence Le Duplessis	Trois-Rivières (Québec)	Ph. I — 1989 Ph. II — 2003	—	—	—	—	223	223	98 %
Résidence Ste-Geneviève	Ste-Foy (Québec)	1987	—	—	—	—	202	202	100 %
Willow Manor — Aînés autonomes	Maple Ridge (C.-B.)	2002	—	—	—	—	100	100	99 %
— Soins de longue durée			35	—	—	—	—	35	94 %
TOTAL			35	0	85	0	525	645	

L'acquisition prévue des six autres établissements est conditionnelle à ce que le FPI réalise son contrôle préalable de façon satisfaisante et à l'approbation du comité des placements et de l'environnement du conseil d'administration de l'exploitant. De plus, les résultats du processus de contrôle préalable, ce qui comprend des évaluations des structures et de l'environnement, pourraient entraîner des changements des modalités des opérations par rapport à ce qui est actuellement prévu. Jusqu'à la réalisation de ce contrôle préalable, le FPI est soumis à des ententes de confidentialité à l'égard de ces établissements. La clôture de ces six opérations n'est pas conditionnelle à la clôture du présent placement. Si le processus du contrôle préalable est réalisé de façon satisfaisante pour le FPI, il est prévu que la clôture de ces opérations aura lieu en août et en septembre 2004. Ces six établissements sont les suivants :

- Une maison de retraite située dans le comté d'Essex, en Ontario comportant environ 110 suites dont le prix d'achat d'environ 17,8 millions de dollars sera acquitté par un montant en espèces d'environ 6,2 millions de dollars et par la prise en charge d'une dette existante totalisant environ 11,6 millions de dollars au taux d'intérêt moyen pondéré de 6,45 % par année, échéant en 2008.
- Une maison de retraite située dans l'est de l'Ontario comportant environ 100 suites au prix initial d'environ 20 millions de dollars, y compris 2 millions de dollars payables dans les deux années suivant la clôture, sous réserve d'un paiement anticipé si certains objectifs de bénéfice d'exploitation sont atteints. Le prix d'achat initial sera acquitté par la prise en charge d'une dette d'environ 9,1 millions de dollars à un taux d'intérêt variable, qui s'établit actuellement à environ 3,5 % par année (que le FPI a l'intention de refinancer à l'échéance en novembre 2004 au gré du vendeur en fonction d'un taux fixe), par l'émission de parts de catégorie B de Master LP d'une valeur de 3,0 millions de dollars à 7,0 millions de dollars et d'une somme en espèces quant au restant.
- Quatre maisons de retraite situées dans les basses terres continentales de la Colombie-Britannique totalisant 144 suites. Le prix d'achat de ces établissements est d'environ 14,3 millions de dollars, qui sera acquitté en espèces quant à environ 4,0 millions de dollars et par la prise en charge d'une dette d'environ 10,3 millions de dollars au taux d'intérêt moyen pondéré de 6,45 % échéant de 2005 à 2009.

Les prix d'achat relatifs aux acquisitions des installations indiqués précédemment excluent les coûts de clôture, les taxes et impôts applicables ainsi que les rajustements de clôture usuels.

Financements secondaires

Financement de l'aménagement initial

Au moment du premier appel public à l'épargne, un financement secondaire de 44,9 millions de dollars a été approuvé relativement à 22 projets pour la période allant du premier appel public à l'épargne jusqu'au 31 décembre 2004. De ce total, une tranche de 24,9 millions de dollars a été avancée au moment du premier appel public à l'épargne.

Par la suite, en raison de changements de la situation, deux projets visés par le financement secondaire au moment du premier appel public à l'épargne n'ont pas eu besoin de financement. La réduction totale des exigences en matière de financement était d'environ 9,2 millions de dollars. Un projet, celui de la maison de retraite New Edinburg Square, a été acquis directement par le FPI (se reporter à la rubrique « Événements récents — Mise à jour sur les établissements »). Un deuxième projet, à Colingwood, en Ontario, a été abandonné en raison de difficultés en matière de marché et de zonage. Du reste du financement secondaire approuvé au départ, une tranche de 3,9 millions de dollars a été avancée jusqu'à présent et une autre tranche d'environ 6,9 millions de dollars devrait être avancée avant le 31 décembre 2004.

Le tableau suivant présente le financement secondaire en fonction des montants avancés en 2004 jusqu'à présent et des montants devant être avancés pendant le reste de l'année relativement aux projets d'aménagement en vigueur au moment du premier appel public à l'épargne.

Prêts secondaires à Spectrum — approuvés au moment du premier appel public à l'épargne

<u>Emplacement</u>	<u>Financés jusqu'au 16 juillet 2004</u>	<u>Devant être avancés avant le 31 décembre 2004</u>	<u>Date estimative de l'avance</u>
Brampton	—	1 123 458 \$	Août
Guelph	—	781 500 \$	Juillet
Kelowna	692 500 \$	358 438 \$	Août
Kingston	1 687 926 \$	—	—
North Vancouver	—	1 835 000 \$	Novembre
Thornhill	—	555 170 \$	Août
Thunder Bay II	—	2 226 178 \$	Juillet
Windsor	1 518 912 \$	—	—
Total	<u>3 899 338 \$</u>	<u>6 879 744 \$</u>	

Spectrum a une participation de 50 % dans chacun de ces projets, à l'exception des projets Kingston et Thunder Bay II dans lesquels elle a une participation de 100 %. Il est prévu que ces prêts secondaires ainsi que les facilités de prêt à la construction existantes suffiront à finaliser ces projets.

Le FPI a également approuvé le financement secondaire accordé à deux coentrepreneurs de Spectrum relativement aux propriétés aménagées initiales à Kelowna et à North Vancouver, en Colombie-Britannique. Des fonds secondaires d'environ 2,9 millions de dollars ont été approuvés par le comité des placements et de l'environnement du conseil d'administration de l'exploitation mais aucune avance n'a encore été faite. Par suite de ces avances, le FPI sera en mesure d'acheter la participation des coentrepreneurs dans ces projets, de même que celle de Spectrum, selon les mêmes modalités qui s'appliquent à Spectrum.

Le tableau suivant présente ce financement secondaire.

Prêts secondaires — aux coentrepreneurs de Spectrum

<u>Emplacement</u>	<u>Devant être avancés avant le 31 décembre 2004</u>	<u>Date estimative de l'avance</u>
Kelowna	1 050 938 \$	Août
North Vancouver	1 835 000 \$	Novembre
Total	<u>2 885 938 \$</u>	

Il est prévu que ces prêts secondaires ainsi que les facilités de prêt à la construction existantes suffiront à finaliser ces projets.

Nouveau financement secondaire

Depuis le premier appel public à l'épargne, le FPI a approuvé le financement secondaire de six nouveaux projets de Spectrum totalisant 4,9 millions de dollars. Ces projets se trouvent à Toronto, à Mississauga, à London, à Regina, à Kamloops et à South Surrey. Des 4,9 millions de dollars approuvés, une tranche d'environ 1,8 million de dollars a été avancée jusqu'à présent.

Le tableau suivant présente ce financement secondaire financé jusqu'à présent et devant être financé pendant le reste de la présente année.

Prêts secondaires — pour de nouveaux projets de Spectrum

<u>Emplacement</u>	<u>Financés jusqu'au 16 juillet 2004</u>	<u>Devant être avancés avant le 31 décembre 2004</u>	<u>Date estimative de l'avance</u>
South Surrey	1 012 500 \$	—	—
Mississauga	330 000 \$	—	—
Toronto	446 000 \$	—	—
Regina	—	998 414 \$	Août
Kamloops	—	699 258 \$	Août
London	—	1 400 000 \$	Août
Total	<u>1 788 500 \$</u>	<u>3 097 672 \$</u>	

Spectrum a une participation de 50 % dans chacun de ces projets. Il est prévu que ces prêts secondaires ainsi que les facilités de prêt à la construction existantes suffiront à finaliser ces projets.

Autres opérations

Le FPI a récemment annoncé les acquisitions prévues de Brookside Manor, de la Résidence Le Duplessis, de la Résidence Ste-Geneviève et de Willow Manor (se reporter à la rubrique « Événements récents — Établissements visés par un contrat ») et a mis à jour ses perspectives pour 2004. Les détails de cette annonce se trouvent dans l'avis de changement important daté du 20 juillet 2004 qui est intégré par renvoi dans le présent prospectus.

EMPRUNTS

Aux termes de l'article 4.2 de la déclaration de fiducie, le FPI peut consentir ou prendre en charge une hypothèque sur l'un ou l'autre de ses immeubles à la condition que sa dette consolidée globale et le montant des dettes qu'il s'attend à contracter ou à prendre en charge ne soient pas supérieurs à 60 % du montant global de son actif consolidé total en plus de l'amortissement cumulé inscrit à ses livres et registres à l'égard de ses immeubles (collectivement, la « valeur comptable brute ») calculée conformément aux PCGR.

Le ratio dette/valeur comptable brute pro forma du FPI, après avoir tenu compte des acquisitions décrites à la rubrique « Événements récents — Acquisitions récentes », de l'acquisition prévue de Willow Manor (qui devrait être conclue en juillet 2004) décrite à la rubrique « Événements récents — Établissements visés par un contrat » et de l'avance à Spectrum d'environ 6,0 millions de dollars en prêts secondaires (qui devrait être faite en juillet 2004), est

d'environ 54,2 %. Le ratio dette/valeur comptable brute pro forma du FPI, après avoir tenu compte des événements décrits dans la phrase précédente, du présent placement et des acquisitions des établissements visés par un contrat restants, tels qu'ils sont décrits à la rubrique « Événements récents — Établissements visés par un contrat », et de l'utilisation prévue du produit net tiré du placement par le FPI seront d'environ 50,9 %. Dans l'hypothèse où le ratio dette/valeur comptable brute pro forma maximal est de 60 %, soit le maximum permis aux termes de la déclaration de fiducie du FPI, le FPI pourrait acquérir des propriétés supplémentaires jusqu'à concurrence d'environ 161 millions de dollars sans avoir besoin de recourir à un financement par capitaux propres.

Le tableau suivant résume certains aspects des échéances des hypothèques sur les propriétés du FPI en date du 30 juin 2004 :

Échéance des dettes — Exercice se terminant le 31 décembre	Paiements de capital	Dette échéant dans l'année	Total	Pourcentage du total	Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette venant à échéance
	(en milliers de dollars)	(en milliers de dollars)	(en milliers de dollars)		
2004	3 501 \$	10 399 \$	13 900 \$	5,33 %	4,61 %
2005	7 787	23 752	31 539	12,08 %	4,86 %
2006	7 625	18 210	25 835	9,90 %	4,58 %
2007	7 274	14 211	21 485	8,23 %	4,79 %
2008	7 461	22 674	30 135	11,55 %	5,47 %
2009 et par la suite	16 827	121 283	138 110	52,91 %	5,69 %
Total	50 475 \$	210 529 \$	261 004 \$¹⁾	100,00 %	5,36 %
Durée moyenne pondérée jusqu'à échéance					5,4 ans

Note :

1) Ce chiffre comprend une prime d'évaluation à la valeur du marché de 4,5 millions de dollars.

En plus du financement hypothécaire consenti sur les propriétés du FPI, le FPI et certaines filiales, y compris Chartwell Master Care LP (à titre d'emprunteur) et la Banque Royale du Canada (à titre de prêteur) ont mis sur pied une facilité provisoire garantie (la « facilité provisoire ») d'un montant maximal d'environ 62,1 millions de dollars. Les avances consenties sur la facilité réduiront en permanence la facilité du montant avancé. Au 16 juillet 2004, le FPI avait obtenu des avances sur la facilité provisoire d'environ 7,5 millions de dollars en vue de financer le premier versement sur le prix d'achat relatif à l'acquisition de l'établissement Cité-jardin ainsi que relativement aux frais liés à l'organisation de la facilité provisoire et il est prévu que, avant la clôture du placement, une autre tranche d'environ 12,5 millions de dollars sera touchée en vue de consentir un financement secondaire de 6,0 millions de dollars à Spectrum et de financer 6,5 millions de dollars de la fraction en espèces du prix d'achat des installations de Willow Manor. Les avances touchées sur la facilité provisoire sont remboursables en tout temps et dans chaque cas sont payables d'ici avril 2005. Une partie du produit du présent placement servira à rembourser toutes les avances obtenues sur la facilité provisoire à la date de clôture du placement, somme qui devrait s'élever à environ 20,0 millions de dollars au total. Se reporter à la rubrique « Emploi du produit ». La facilité provisoire a été établie principalement aux fins de financer, à l'occasion, les acquisitions de résidences pour personnes âgées déterminées et les prêts secondaires consentis à Spectrum qui ne doivent pas dépasser 6,52 millions de dollars. Le FPI respecte actuellement à tous égards importants les modalités de la facilité provisoire. Se reporter à la rubrique « Relations entre le FPI et certains des preneurs fermes ».

En outre, certaines filiales du FPI et Chartwell Master Care LP (à titre d'emprunteur) et la Banque de Montréal (à titre de prêteur) ont pris des dispositions en vue de l'établissement d'une facilité d'exploitation renouvelable garantie (la « facilité d'exploitation ») d'un montant maximal de 16,2 millions de dollars. La facilité d'exploitation peut être augmentée jusqu'à 25 millions de dollars par le FPI moyennant une sûreté supplémentaire consentie au prêteur. Au 16 juillet 2004, le FPI avait touché une tranche d'environ 15 millions de dollars de la facilité d'exploitation. Une partie du produit du présent placement servira à rembourser une partie des montants touchés sur la facilité d'exploitation à la date de la clôture du placement. Se reporter à la rubrique « Emploi du produit ». Sous réserve d'un renouvellement de la facilité d'exploitation, les montants dus aux termes de la facilité viendront à échéance en novembre 2004. La facilité d'exploitation a été établie principalement aux fins de financer, à l'occasion, certains frais d'exploitation du FPI et de

ses propriétés et l'acquisition de résidences pour personnes âgées. Aux termes de la facilité d'exploitation, les distributions du FPI aux porteurs de parts sont limitées à 100 % de son bénéfice distribuable sur une base annuelle. Le FPI n'a pas encore dépassé cette limite mais s'attend à le faire en 2004 et il est à finaliser une modification de cette limite pour la porter à 120 % du bénéfice distribuable pour 2004. La limite relativement aux exercices ultérieurs à 2004 devrait demeurer à 100 % du bénéfice distribuable. La facilité d'exploitation est assortie d'exigences relatives aux ratios financiers en sus des limites relatives à la distribution qui précèdent, lesquelles, comme il est proposé de les modifier relativement à un ratio de couverture des charges fixes, sont actuellement respectées par le FPI. Le FPI respecte actuellement à tous égards importants les autres modalités de la facilité d'exploitation. Se reporter à la rubrique « Relations entre le FPI et certains des preneurs fermes ».

Aux termes de la déclaration de fiducie, les montants touchés aux termes de la facilité provisoire et de la facilité d'exploitation, ainsi que les autres dettes de la fiducie ne seront pas supérieurs à 60 % de la valeur comptable brute du FPI. Le FPI a utilisé une partie de la facilité provisoire et a pris en charge un financement hypothécaire existant en vue de financer l'acquisition d'un établissement et s'attend à utiliser la facilité provisoire en vue de financer partiellement les acquisitions d'un autre établissement et de financer des prêts secondaires consentis à Spectrum avant la clôture du placement. Le FPI estime que la facilité provisoire et la facilité d'exploitation lui permettront de négocier des acquisitions de propriétés selon des modalités favorables, sans la contrainte additionnelle et les frais associés à un financement par capitaux propres connexe et simultané.

EMPLOI DU PRODUIT

Le produit net estimatif du présent placement revenant au FPI, après déduction de la rémunération des preneurs fermes et des frais estimatifs du placement, sera de 66,9 millions de dollars. Le FPI a l'intention d'utiliser le produit net du présent placement pour acquérir des parts de CSH Trust et des billets de fiducie de série 1. CHS Trust utilisera alors le produit reçu à la vente de ces parts de CSH Trust et de ces billets de fiducie de série 1 pour acquérir des parts de catégorie A de Master LP de l'exploitant. L'exploitant utilisera le produit de l'émission des parts de catégorie A de Master LP pour payer la part de la rémunération des preneurs fermes et des frais du placement attribuables à l'exploitant et, pour le reste, directement ou indirectement, quant à quelque 27,8 millions de dollars pour financer la fraction en espèces du prix d'achat de neuf établissements visés par un contrat (décrit ci-après), payable à la conclusion des acquisitions respectives (sous réserve du nombre de parts de catégorie B de Master LP que certains vendeurs peuvent choisir de recevoir), quant à quelque 5,7 millions de dollars pour financer le second versement du prix d'achat de l'établissement Cité-jardin, quant à quelque 6,9 millions de dollars, pour financer les prêts secondaires consentis à Spectrum et aux coentrepreneurs de Spectrum, quant à quelque 20,0 millions de dollars pour rembourser des dettes impayées aux termes de la facilité provisoire (facilité qui a été ou qui devrait être utilisée, avant la clôture du placement, pour financer l'acquisition de deux établissements, certains prêts secondaires consentis à Spectrum et des frais liés à l'organisation de la facilité provisoire), quant à quelque 2,8 millions de dollars à l'égard des coûts liés aux acquisitions proposées et quant au reste, pour rembourser la dette non réglée aux termes de la facilité d'exploitation.

STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ PRO FORMA

Entre le 31 décembre 2003 et le 31 mars 2004, le FPI, par l'entremise de l'exploitant, a consenti à Spectrum des prêts secondaires s'élevant à environ 2,2 millions de dollars et il a émis 791 855 parts de catégorie B de Master LP à titre de contrepartie partielle pour l'acquisition d'établissements. Au 30 juin 2004, 21 470 parts avaient été émises aux termes du régime de réinvestissement des distributions du FPI.

Le tableau ci-après présente la structure du capital consolidé pro forma du FPI Chartwell au 31 décembre 2003 et au 31 mars 2004, compte non tenu du placement, des récentes acquisitions décrites sous la rubrique « Événements récents — Acquisitions récentes » et de l'acquisition des établissements visés par un contrat, et au 31 mars 2004, compte tenu du placement et de telles acquisitions. Le tableau ci-dessous doit être lu à la lumière des états financiers consolidés vérifiés du FPI de l'exercice terminé le 31 décembre 2003 et des états financiers consolidés non vérifiés du FPI de la période de trois mois terminée le 31 mars 2004, lesquels sont intégrés par renvoi au présent prospectus.

	Au 31 décembre 2003 (vérifié) (en milliers, sauf le nombre de parts)	Au 31 mars 2004 (compte non tenu du placement, des acquisitions récentes et de l'acquisition des établissements visés par un contrat) (non vérifié) (en milliers, sauf le nombre de parts)	Au 31 mars 2004 (compte tenu du placement, des acquisitions récentes et de l'acquisition des établissements visés par un contrat) (non vérifié) (en milliers, sauf le nombre de parts)
Dette			
Emprunts hypothécaires	157 091 \$	205 359 \$	354 342 \$
Marge bancaire	—	—	5 228
Total de la dette	157 091 \$	205 359 \$	359 570 \$
Avoir des porteurs de parts			
Total de l'avoir des porteurs de parts	243 724 \$ (27 475 500 parts) ¹⁾²⁾	243 891 \$ (28 267 355 parts) ¹⁾²⁾	315 033 \$ (34 626 931 parts) ¹⁾³⁾
Total de la structure du capital	<u>400 815 \$</u>	<u>449 250 \$</u>	<u>674 361 \$</u>

Notes :

- 1) Comprend les parts et les parts de catégorie B de Master LP.
- 2) Exclut 825 000 parts visées par le PILT.
- 3) Exclut 855 000 parts visées par le PILT et le nombre de parts de catégorie B de Master LP que certains vendeurs d'établissements visés par un contrat peuvent choisir de recevoir et un montant de 3,0 millions de dollars a été inclus dans l'avoir des porteurs de parts puisque des parts de catégorie B de Master LP pour cette valeur minimale seront émises relativement à une acquisition; toutefois, le nombre de parts n'a pas été inclus étant donné que le prix d'émission n'a pas encore été déterminé. Comprend un nombre de 21 470 parts émises entre le 1^{er} avril 2004 et le 30 juin 2004 aux termes du régime de réinvestissement des distributions.

MODE DE PLACEMENT

Aux termes de la convention de prise ferme datée du 21 juillet 2004 intervenue entre le FPI Chartwell et les preneurs fermes, le FPI Chartwell a convenu d'émettre et de vendre 6 250 000 parts, et les preneurs fermes ont convenu de les acheter au prix de 11,25 \$ la part payable en espèces au FPI Chartwell contre livraison d'un certificat représentant ces parts, sous réserve du respect de toutes les exigences légales et des conditions que renferme la convention de prise ferme. La convention de prise ferme prévoit que le FPI Chartwell versera aux preneurs fermes une rémunération de 0,45 \$ la part offerte en vente au moyen du présent prospectus en contrepartie de leurs services rendus à l'occasion du placement. Le placement devrait clôturer vers le 6 août 2004 ou à une autre date dont le FPI et les preneurs fermes peuvent convenir, mais en aucun cas plus tard que le 31 août 2004.

Les obligations des preneurs fermes aux termes de la convention de prise ferme peuvent prendre fin à leur appréciation selon leur évaluation de l'état des marchés financiers et peuvent également prendre fin à la survenance de certains autres événements déterminés. Toutefois, les preneurs fermes sont tenus de prendre livraison de la totalité des parts offertes par le présent prospectus et de les payer si l'une de ces parts est achetée aux termes de la convention de prise ferme. Aux termes de la convention de prise ferme, le FPI a convenu d'indemniser les preneurs fermes et chacun de leurs administrateurs, dirigeants, employés et mandataires relativement à certaines responsabilités.

Le placement est effectué dans chacune des provinces du Canada. Les parts n'ont pas été ni ne seront inscrites en vertu de la loi des États-Unis intitulée *Securities Act of 1933* (la « Loi de 1933 ») et, sous réserve de certaines exceptions,

ne peuvent être offertes ou vendues aux États-Unis. Les preneurs fermes n'offriront ni ne vendront des parts aux États-Unis, sauf à des acheteurs institutionnels habilités (au sens de l'expression *qualified institutional buyers* de la Règle 144A prise en vertu de la Loi de 1933) ou à des investisseurs institutionnels accrédités. En outre, jusqu'à ce qu'une période de 40 jours se soit écoulée après la clôture du placement, une offre ou une vente de parts aux États-Unis par un courtier (qu'il participe ou non au placement) pourrait contrevenir aux exigences d'inscription de la Loi de 1933 si l'offre ou la vente est faite autrement que conformément à la Règle 144A ou à une dispense en vertu de la Loi de 1933.

Conformément aux instructions générales de certaines commissions des valeurs mobilières ou de certains organismes de réglementation, les preneurs fermes ne peuvent, pendant la durée du placement aux termes du présent prospectus, offrir d'acheter ni acheter des parts. Cette interdiction comporte certaines exceptions à la condition que l'offre ou l'achat ne soit pas fait dans le but de créer une activité réelle ou apparente relativement aux parts ou de faire monter leur cours. Les exceptions comprennent également les offres d'achat ou les achats autorisés aux termes des règlements et des règles d'organismes d'autoréglementation pertinents qui ont trait à la stabilisation et au maintien passif du marché, de même que les offres d'achat ou les achats effectués pour le compte de clients là où l'ordre n'a pas été sollicité pendant la durée du placement. Le FPI Chartwell a été informé que, à l'occasion du présent placement et suivant la première exception, les preneurs fermes peuvent attribuer des parts en excédent de l'émission ou effectuer des opérations qui stabilisent ou maintiennent le cours des parts à des niveaux autres que ceux qui pourraient par ailleurs être en vigueur sur le marché libre. Ces opérations, si elles sont commencées, peuvent être interrompues en tout temps.

Les preneurs fermes se proposent d'abord d'offrir les parts au prix d'offre précisé sur la page couverture du présent prospectus. Après qu'ils auront fait des efforts raisonnables pour vendre la totalité des parts à ce prix, le prix d'offre pourrait être diminué et être modifié à l'occasion pour le porter à un montant qui ne dépasse pas celui figurant sur la page couverture. La rémunération réalisée par les preneurs fermes sera diminuée du montant par lequel le prix global versé par les souscripteurs pour les parts est inférieur au produit versé par les preneurs fermes au FPI.

La Bourse de Toronto a approuvé l'inscription des parts placées aux termes du présent prospectus simplifié à sa cote, à la condition que le FPI respecte tous les critères d'inscription à la Bourse de Toronto au plus tard le 4 octobre 2004.

Le prix d'offre des parts a été établi par voie de négociations entre le FPI et les preneurs fermes en tenant compte du cours des parts.

Les souscriptions seront reçues sous réserve du droit de les refuser ou de les attribuer en totalité ou en partie et du droit de fermer les registres de souscription en tout temps sans avis. Aucun certificat attestant les parts ne sera délivré aux acheteurs, sauf dans certains cas limités, et l'inscription de la propriété des parts sera effectuée uniquement au moyen du système d'inscription en compte administré par CDS. Se reporter à la rubrique « Le FPI Chartwell, CSH Trust et Master LP — Système d'inscription en compte » à la page 43 de la notice annuelle initiale du FPI datée du 23 mars 2004. L'acheteur des parts ne recevra qu'un avis d'exécution du courtier inscrit qui est un adhérent de CDS et par l'intermédiaire duquel il a acheté des parts.

Le FPI Chartwell a convenu de ne pas, sans obtenir le consentement préalable écrit des preneurs fermes (consentement qui ne peut être refusé sans motif raisonnable) offrir, vendre ou autrement aliéner des parts ou des titres convertibles en parts ou pouvant être échangés contre celles-ci (autres que i) les parts offertes par les présentes, ii) les parts pouvant être émises à l'occasion d'un exercice du droit d'échange rattaché aux parts de catégorie B de Master LP, iii) les parts pouvant être émises aux termes du régime de réinvestissement des distributions ou du PILT et iv) les parts ou les parts de catégorie B de Master LP émises par le FPI Chartwell ou par l'exploitant en contrepartie des acquisitions de propriétés) en échange de parts pour une période de 90 jours à compter de la date de clôture ou convenir de son intention d'agir ainsi ou l'annoncer publiquement.

RELATIONS ENTRE LE FPI ET CERTAINS DES PRENEURS FERMES

RBC Dominion valeurs mobilières Inc. et BMO Nesbitt Burns Inc., deux des preneurs fermes du placement, sont des filiales en propriété exclusive de deux banques canadiennes qui sont les prêteurs du FPI aux termes de la facilité provisoire et de la facilité d'exploitation, respectivement. Au 16 juillet 2004, le FPI avait contracté une dette d'environ 7,5 millions de dollars envers la banque mère de RBC Dominion valeurs mobilières Inc. aux termes de la facilité provisoire et, au moment de la clôture du placement, il est prévu que cette dette sera d'environ 20,0 millions de dollars, et la totalité de cette dette sera remboursée au moyen du produit du placement. À cette même date, le FPI avait contracté une dette d'environ 15 millions de dollars envers la banque mère de BMO Nesbitt Burns Inc. aux termes de la

facilité d'exploitation, dont une tranche sera remboursée au moyen du produit du placement. Le FPI respecte à tous égards importants les modalités de la facilité provisoire et, sous réserve des modifications proposées décrites à la rubrique « Emprunts », de la facilité d'exploitation. La facilité provisoire est ou sera garantie, entre autres, par des hypothèques de premier et de deuxième rang sur les résidences pour personnes âgées situées en Colombie-Britannique, en Alberta, en Ontario et au Québec. La facilité d'exploitation est garantie, entre autres, par des hypothèques de premier et de deuxième rang sur les résidences pour personnes âgées situées en Ontario et au Québec. Une partie du produit du présent placement servira à rembourser la dette du FPI aux termes de la facilité provisoire et servira à réduire la dette aux termes de la facilité d'exploitation. Par conséquent, le FPI peut être considéré comme un émetteur associé à RBC Dominion valeurs mobilières Inc. et à BMO Nesbitt Burns Inc. aux fins des lois canadiennes en valeurs mobilières. La décision de RBC Dominion valeurs mobilières Inc. et de BMO Nesbitt Burns Inc. de participer à la prise ferme du placement a été prise de façon indépendante de leur banque mère, et ces banques n'ont aucunement influencé la détermination des modalités de placement. RBC Dominion valeurs mobilières Inc. et BMO Nesbitt Burns Inc. ne recevront aucun avantage relativement au présent placement si ce n'est une quote-part de la rémunération des preneurs fermes payable par le FPI. Se reporter aux rubriques « Emploi du produit » et « Emprunts ».

DESCRIPTION DES PARTS

Le texte suivant résume les caractéristiques importantes des parts. Un sommaire plus précis des caractéristiques des parts figure aux pages 37 à 45 de la notice annuelle initiale du FPI datée du 23 mars 2004.

Parts

La déclaration de fiducie prévoit l'émission d'un nombre illimité de parts. Chaque part représente une participation en propriété indivise proportionnelle d'un porteur de parts dans le FPI Chartwell. Aucun porteur de parts n'a ou n'est réputé avoir de droit de propriété à l'égard de l'un des éléments d'actif du FPI Chartwell. Chaque part entière donne une voix à toute assemblée des porteurs de parts et confère le droit de participer en proportion à toute distribution du FPI Chartwell aux porteurs de parts, qu'elle soit sous forme de bénéfice net, de gains en capital réalisé ou d'autres montants et, advenant la dissolution du FPI Chartwell, à toute distribution sur les éléments d'actifs nets qui lui reste après l'acquittement de ses éléments de passif. Les parts seront entièrement libérées et non susceptibles d'appel lorsqu'elles seront émises (à moins qu'elles ne soient émises au moyen de reçus de versement) et sont cessibles. Les parts émises et en circulation peuvent être subdivisées ou regroupées.

Restriction applicable à la propriété

La déclaration de fiducie prévoit qu'il est interdit au FPI d'accepter des souscriptions de parts si, de ce fait, plus de 49 % des parts en circulation deviennent la propriété véritable, directement ou indirectement, de non-résidents du Canada. La déclaration de fiducie renferme un mécanisme permettant à la fiducie d'obliger toute personne qui est porteur ou propriétaire véritable de parts détenues en violation de cette restriction à vendre de telles parts. Dès une telle vente, le porteur de parts cessera d'être le porteur de ces parts, et ses droits se limiteront à recevoir le produit net résultant de cette vente.

La déclaration de fiducie interdit à certaines personnes qui étaient, directement ou indirectement, actionnaires d'Alert Care Corporation avant son acquisition par une filiale du FPI, comme point de droit, d'avoir la capacité d'acquérir des parts avec droit de vote à la clôture et pendant une période précise après la clôture du premier appel public à l'épargne du FPI. Il est prévu dans la déclaration de fiducie que toute prétendue acquisition de parts avec droit de vote par une telle personne est nulle *ab initio* et ne produit aucun effet en droit ou en equity. La déclaration de fiducie prévoit que si une telle personne est censée faire l'acquisition de parts avec droit de vote, le FPI dispose de certains droits qui s'y rattachent.

Achat de parts

Le FPI Chartwell peut, à l'occasion, acheter des parts conformément à la législation en valeurs mobilières applicable et aux règles prescrites par les bourses ou aux instructions générales des organismes de réglementation applicables. Un tel achat constitue une « offre publique d'achat » ou une « offre de l'émetteur » aux termes des lois sur les valeurs mobilières provinciales canadiennes et doit être conforme à leurs exigences applicables.

Distributions

Le tableau suivant fait état de distributions versées par le FPI à l'égard des périodes indiquées ci-après.

<u>Année</u>	<u>Distribution par part</u>
Juin 2004.....	0,0854 \$
Mai 2004.....	0,0854 \$
Avril 2004.....	0,0854 \$
Mars 2004.....	0,0854 \$
Février 2004.....	0,0854 \$
Janvier 2004.....	0,0854 \$
Décembre (y compris la période allant du 14 novembre 2003 au 31 décembre 2003).....	0,1331 \$

POLITIQUE EN MATIÈRE DE DISTRIBUTION

Le texte qui suit décrit sommairement la politique en matière de distribution du FPI Chartwell figurant dans la déclaration de fiducie, la déclaration de CSH Trust et le contrat de société de Master LP. La politique en matière de distribution, en ce qui a trait au remboursement annuel minimum, ne peut être modifiée qu'avec l'approbation de la majorité des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts avec droit de vote.

Généralités

Le FPI a actuellement l'intention de distribuer chaque année environ 1,025 \$ par part. Le FPI est assujéti à un taux de distribution minimal annuel de 80 % du bénéfice distribuable. Les distributions peuvent être rajustées quant aux montants versés au cours des périodes antérieures si le bénéfice distribuable réel des périodes antérieures est supérieur ou inférieur aux estimations relatives à ces périodes antérieures.

L'exploitant est la source principale des flux de trésorerie aux fins du financement des distributions et des paiements. Le contrat de société de Master LP oblige cette dernière à distribuer au moins 80 % du bénéfice distribuable. CSH Trust utilisera la totalité de sa quote-part des distributions reçues de Master LP, après déduction de ses frais, pour verser l'intérêt sur les billets de fiducie de série 1 et, dans la mesure où sa quote-part des distributions est supérieure à cet intérêt ou à tout autre coût ou frais qu'elle doit payer, pour verser des distributions au FPI sur ses parts de CSH Trust.

Le FPI utilisera tous les montants qu'il aura reçus de CSH Trust, déduction faite des montants requis pour payer ses propres frais, plus le revenu net provenant d'autres sources comme les placements à court terme, pour verser des distributions aux porteurs de parts selon un montant suffisant pour s'assurer que le FPI Chartwell ne sera pas assujéti à l'impôt sur ce revenu.

Les distributions du FPI sont versées en espèces, sous réserve du choix des porteurs de parts admissibles d'avoir recours au régime de réinvestissement des distributions. Si les fiduciaires du FPI établissent que le FPI Chartwell ne dispose pas d'un montant en espèces suffisant pour acquitter le montant intégral d'une distribution déclarée payable à la date du paiement en question, le paiement peut, au gré des fiduciaires du FPI, comprendre l'émission de parts supplémentaires, ou des fractions de ces parts, au besoin, ayant une juste valeur au marché établie par les fiduciaires du FPI correspondant à la différence entre le montant de cette distribution et le montant des espèces qui, selon les fiduciaires du FPI, peut servir au paiement de cette distribution. Les distributions seront versées aux porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux le dernier jour ouvrable du mois civil de la distribution pertinente. La distribution pour un mois donné sera de fait versée vers le 15^e jour du mois suivant.

Calcul du bénéfice distribuable

Le bénéfice distribuable désigne le bénéfice net du FPI Chartwell après consolidation, établi conformément aux PCGR, sous réserve de certains rajustements prévus dans les documents de constitution du FPI, y compris i) le rajout des éléments suivants : l'amortissement, les charges fiscales futures, les pertes à la disposition d'actifs, l'amortissement de toute décote nette sur la dette à long terme prise en charge par les vendeurs de propriétés à des taux d'intérêt inférieurs à leur juste valeur, l'amortissement des coûts de financement reportés, la tranche en capital de toute subvention de capital à recevoir d'autorités gouvernementales et des montants reçus en contrepartie éventuelle de toute subvention d'exploitation qui n'est pas incluse dans le revenu net aux termes des PCGR et ii) la soustraction des

éléments suivants : les crédits d'impôt futurs, l'intérêt sur les débetures convertibles dans la mesure où il n'est pas déjà déduit dans le calcul du bénéfice net, les gains à la disposition d'actifs, l'amortissement de toute prime nette sur la dette à long terme prise en charge auprès des vendeurs de propriétés à des taux d'intérêt supérieurs à sa juste valeur. Il est entendu que l'amortissement des coûts de financement reportés sera ajouté au bénéfice net dans le calcul du bénéfice distribuable. D'autres rajustements peuvent être apportés au bénéfice distribuable selon ce que déterminera la majorité des administrateurs indépendants du commandité à leur appréciation. Le bénéfice distribuable peut faire l'objet d'une estimation lorsque le montant réel n'a pas été entièrement établi. Ces estimations seront rajustées à la date de distribution subséquente une fois que le montant de bénéfice distribuable aura été pleinement établi à l'appréciation des administrateurs indépendants du commandité.

Report d'impôt sur les distributions

La direction du FPI Chartwell et l'exploitant sont d'avis que, des distributions en espèces mensuelles devant être faites par le FPI Chartwell aux porteurs de parts, environ 75 % en 2004 et environ 65 % en 2005 seront qualifiées de montants non imposables étant donné la capacité de Master LP de demander une déduction pour amortissement et certaines autres déductions. Ces estimations reposent sur les faits présentés dans le présent prospectus, les dispositions actuelles de la Loi de l'impôt, le règlement pris en vertu de la Loi de l'impôt (le « Règlement »), les déclarations publiées par l'ADRC en matière de pratiques d'évaluation et d'administration actuelles et les propositions précises visant à modifier la Loi de l'impôt et le Règlement qui ont été annoncées par le ministre des Finances du Canada avant la date des présentes. Le prix de base rajusté de parts détenues par un porteur de parts sera généralement réduit de cette fraction non imposable des distributions faites au porteur de parts (autres que la fraction non imposable de gains en capital). Un porteur de parts sera considéré avoir réalisé un gain en capital dans la mesure où le prix de base rajusté de ses parts correspondrait par ailleurs à un montant négatif, malgré le fait que le porteur de parts n'a pas vendu de parts. Se reporter à la rubrique « Certaines conséquences fiscales fédérales canadiennes ».

OPÉRATION ANTÉRIEURE

Spectrum Seniors Housing Development Corporation (« SSHDC ») (auparavant, Chartwell Care Corporation) était un promoteur du FPI relativement au premier appel public à l'épargne du FPI qui a eu lieu l'an dernier. À l'occasion du premier appel public à l'épargne, SSHDC a transféré l'entreprise de gestion de l'exploitation et de l'aménagement de résidences pour personnes âgées à Master LP en échange de 2 000 000 de parts de catégorie B de Master LP évaluées à 10 \$ la part en contrepartie du transfert. Ces parts, avec la part à droit de vote spécial connexe du FPI détenue par SSHDC, représentent la participation totale de SSHDC dans les titres du FPI et de ses filiales. Le FPI a reçu une évaluation et un avis quant au caractère équitable de la part de Low Rosen Taylor Soriano (une entreprise d'évaluation indépendante du FPI et de SSHDC) quant au prix auquel les éléments d'actif de SSHDC ont été transférés à Master LP et quant au caractère équitable de l'opération pour le FPI et ses porteurs de parts. SSHDC a été constituée en 1999 et a exercé les activités d'une entreprise de gestion de l'exploitation et de l'aménagement de résidences pour personnes âgées jusqu'à ce que l'entreprise, qui consistait principalement en 20 contrats de gestion et des actifs connexes, soit transférée au FPI (se reporter à la rubrique « Développement général de l'entreprise — Historique de l'entreprise » dans la notice annuelle initiale du FPI datée du 23 mars 2004).

SSHDC est propriétaire de Spectrum, qui est partie à la convention d'aménagement avec l'exploitant aux termes de laquelle l'exploitant a convenu de fournir le financement secondaire relativement à certains projets de Spectrum au moment du premier appel public à l'épargne. L'exploitant peut également choisir de fournir du financement secondaire additionnel à l'occasion relativement à d'autres projets dans lesquels Spectrum a une participation avec l'approbation des administrateurs indépendants de l'exploitant. Le FPI a droit à des intérêts sur tous les prêts secondaires qu'il consent à Spectrum et à des honoraires pour les services de gestion et de conseils qu'il fournit à Spectrum (se reporter à la rubrique « Le FPI — Description sommaire de l'entreprise »).

FACTEURS DE RISQUE

Un placement dans les parts et les activités du FPI Chartwell et de l'exploitant comportent certains risques inhérents. Les risques décrits dans la notice annuelle du FPI en date du 23 mars 2004 ainsi que ceux indiqués ci-après sont des risques que les épargnants doivent évaluer avant de faire un tel placement.

Prévisions financières

Les résultats prévisionnels auxquels sont comparés les résultats d'exploitation du FPI pour le trimestre terminé le 31 mars 2004 exposés dans le rapport de gestion du FPI visant la période s'étendant du 1^{er} janvier 2004 au 31 mars 2004 ont été préparés à partir d'hypothèses qui reflétaient le parcours prévu du FPI par la direction, au moment de leur préparation pour les périodes visées, selon son estimation de la situation économique la plus probable. Le FPI a mis à jour ses perspectives de 2004 comme l'indique le rapport de gestion contenu dans un avis de changement important daté du 20 juillet 2004. Des hypothèses sur les éléments importants suivants sont reflétées dans les prévisions : l'augmentation des frais d'hébergement, les niveaux d'occupation futurs, les frais d'exploitation futurs en fonction des produits d'exploitation calculés sur la base des relations antérieures, le moment choisi pour lever les options d'achat de résidences stabilisées pour personnes âgées de Spectrum, le moment choisi pour conclure des acquisitions, les taux d'intérêt, les frais administratifs, la rémunération tirée de la gestion pour des tiers selon les tendances prévues, le revenu d'intérêt sur les prêts, le traitement fiscal du revenu, les dépenses en immobilisations futures requises et l'absence de changements importants dans la situation économique ou dans la législation. Il est impossible de garantir que ces hypothèses seront exactes. Les résultats réels obtenus pour la période étudiée peuvent différer de ceux prévus, et ces différences peuvent être importantes. Le FPI Chartwell ne garantit aucunement que les résultats atteints pour la période étudiée seront les mêmes, dans leur intégralité ou en partie, que ceux prévus ou présentés dans ses perspectives mises à jour.

Disponibilité des flux de trésorerie

Le bénéfice distribuable peut parfois excéder les liquidités dont dispose réellement le FPI Chartwell en raison de certains éléments, tels que des remboursements de capital, des dépenses en immobilisations, des variations des résultats d'exploitation et le rachat de parts, s'il y a lieu, ou encore des distributions insuffisantes de la part de CHS Trust ou de Master LP. Le FPI peut se voir obligé de verser un pourcentage plus ou moins grand que prévu de son bénéfice distribuable, d'emprunter des fonds ou de réduire les distributions afin de s'ajuster à la situation. Jusqu'à présent en 2004, les distributions du FPI ont été supérieures à son bénéfice distribuable, mais le FPI ne prévoit pas que cette situation se poursuivra en 2005 en raison de la croissance prévue de son bénéfice distribuable. Le FPI prévoit financer temporairement de tels éléments, si nécessaire, au moyen d'une facilité de crédit, dans la mesure où cette fiscalité est disponible. Aux termes de la facilité d'exploitation du FPI, les distributions du FPI aux porteurs de parts sont limitées à 100 % de son bénéfice distribuable sur une base annuelle. Le FPI n'a pas encore dépassé cette limite mais s'attend à le faire en 2004 et il est à finaliser une modification de cette limite pour la porter à 120 % du bénéfice distribuable pour 2004. La limite relativement aux exercices ultérieurs à 2004 devrait demeurer à 100 % du bénéfice distribuable. Il est aussi possible que les modalités des facilités de crédit interdisent les paiements de la part de l'exploitant à CHS Trust et à FPI Chartwell advenant certains cas de défaut.

Clôture des acquisitions des établissements visés par un contrat

Les clôtures des acquisitions des établissements visés par un contrat doivent avoir lieu en juillet et en août 2004. Ces acquisitions sont conditionnelles à un certain nombre de facteurs, dont l'exécution du contrôle préalable du FPI et l'obtention de certains consentements et approbations de tiers. **Par conséquent, il est impossible de garantir que le FPI réalisera les acquisitions des établissements visés par un contrat selon les modalités décrites dans le présent document ou à la date de clôture prévue, même de façon partielle.**

Droit de rachat

Il est prévu que le droit de rachat ne sera pas le mécanisme principal par lequel les porteurs de parts pourront liquider leurs placements. Les rachats en espèces sont soumis à des restrictions. Les billets de fiducie de série 2 et les billets de fiducie de série 3, qui peuvent être distribués en nature aux porteurs de parts à l'occasion d'un rachat, ne seront pas inscrits en bourse, peuvent ne pas être admissibles comme placements pour des régimes en vertu de la Loi de l'impôt, ne donneront pas lieu à la création d'un marché et peuvent être soumis à des restrictions quant à leur revente en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables.

Responsabilité des porteurs de parts

Le recours pour toute dette du FPI Chartwell devrait être limité aux éléments d'actif du FPI Chartwell. La déclaration de fiducie prévoit qu'aucun porteur de parts avec droit de vote, ni aucun rentier ou bénéficiaire d'un régime pour lequel un porteur de parts avec droit de vote agit en tant que fiduciaire ou détenteur (un « rentier ») n'engagera sa

responsabilité personnelle à ce titre et qu'aucun recours aux biens de tout porteur de parts avec droit de vote ou rentier ne sera permis afin d'acquitter les obligations ou les réclamations ayant un lien avec tout contrat ou obligation de FPI Chartwell ou des fiduciaires du FPI. D'une manière semblable, la déclaration de fiducie prévoit qu'une disposition devrait être incluse dans tout acte écrit créant une obligation importante du FPI et préciser que l'obligation créée ne lie pas personnellement les fiduciaires et qu'aucun recours aux biens personnels de tout fiduciaire ne sera permis.

En raison des incertitudes du droit concernant les fonds de placement, un porteur de parts avec droit de vote ou un rentier court le risque (mais, selon les conseillers juridiques, ce risque est mince) d'être tenu personnellement responsable des obligations du FPI Chartwell (dans la mesure où des réclamations ne sont pas réglées par celui-ci) découlant de contrats qu'il a conclus et de certaines obligations non contractuelles comme les réclamations en responsabilité civile délictuelles, les réclamations fiscales et même certaines autres responsabilités prévues par la loi. Les fiduciaires du FPI ont l'intention de faire en sorte que les activités du FPI Chartwell soient exercées de façon à minimiser ce risque, notamment en obtenant les assurances appropriées et, si possible, en tentant d'inclure dans chaque contrat ou engagement écrit important du FPI Chartwell une clause expresse d'exonération de responsabilité en faveur des porteurs de parts.

Une loi visant à limiter la responsabilité des porteurs de parts d'une fiducie qui a procédé à un appel public à l'épargne pour ses parts a été approuvée en Alberta et une loi similaire a récemment été proposée en Ontario. Rien ne garantit que la loi de l'Ontario sera édictée ou, si elle l'est, qu'elle éliminera complètement le risque de responsabilité personnelle.

Si le FPI Chartwell fait en sorte qu'une de ses filiales qui est commanditaire d'une société en commandite prenne en charge la gestion directe ou indirecte de cette société en commandite, ce commanditaire pourrait perdre le bénéfice de sa responsabilité limitée. Les commanditaires peuvent également perdre ce bénéfice en cas de fausses déclarations figurant dans des documents déposés en vertu de lois régissant les sociétés en commandite qui sont en vigueur dans les territoires où ces commanditaires exploitent leur entreprise ou en cas du non-respect de ces lois. En outre, dans certains territoires, il y a un risque que la protection que confère la responsabilité limitée ne soit pas reconnue à l'égard des créanciers d'une société en commandite dont les réclamations découlent d'une responsabilité engagée dans ce territoire. Le FPI Chartwell s'efforcera en tout temps de faire en sorte que les activités de ses filiales qui sont des commanditaires soient exercées de façon à minimiser ce risque de perte du bénéfice de la responsabilité limitée. Dans la mesure où le FPI Chartwell omet de respecter cette obligation ou que ses filiales qui sont des commanditaires exercent des activités dans un territoire qui ne reconnaît pas la responsabilité limitée des commanditaires, le FPI Chartwell pourrait perdre la protection que lui confère la responsabilité limitée.

Facteurs de risque liés à la fiscalité

La mesure dans laquelle les distributions seront non imposables à l'avenir dépendra de l'ampleur avec laquelle l'exploitant pourra compenser son revenu imposable en demandant des déductions pour amortissement et d'autres déductions possibles.

Rien ne garantit que les lois fiscales (ou leur interprétation judiciaire ou les pratiques administratives ou de cotisation de l'Agence des douanes du revenu du Canada (l'« ADRC ») ou le régime fiscal des fiducies de fonds commun de placement) ne seront pas modifiées de façon préjudiciable aux porteurs de parts. Le FPI fera de son mieux pour s'assurer que les parts continueront d'être des placements admissibles pour les régimes et ne seront pas des biens étrangers; toutefois, rien ne garantit que le FPI y parviendra. Les parts cesseront d'être des placements admissibles pour les régimes si le FPI Chartwell n'est plus admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement et de placement enregistré pour les régimes. La Loi de l'impôt impose des pénalités à l'égard de l'acquisition ou de la détention de placements non admissibles par ces régimes. Les billets de fiducie de série 2 ou de série 3 ou autres biens distribués à un porteur de parts à l'occasion d'un rachat en nature de parts pourraient ne pas être des placements admissibles et pourraient également constituer des biens étrangers en vertu de Loi de l'impôt. Se reporter aux rubriques « Admissibilité à des fins de placement » et « Certaines conséquences fiscales fédérales canadiennes ».

L'intérêt sur les billets de fiducie de série 1 doit être constaté au niveau du FPI aux fins de l'impôt sur le revenu, qu'il soit versé réellement ou non. Si le montant de revenu net et des gains en capital nets réalisés du FPI Chartwell au cours d'une année d'imposition est supérieur au montant en espèces pouvant être distribué au cours de l'année (y compris par exemple si les versements d'intérêt sur les billets de fiducie de série 1 sont exigibles, mais ne sont pas versés en totalité ou en partie au cours de l'année en question), ce revenu net et ces gains en capital nets réalisés excédentaires seront distribués aux porteurs de parts sous forme de parts supplémentaires. En règle générale, les

porteurs de parts seront tenus d'inclure un montant correspondant à la juste valeur au marché de ces parts dans leur revenu imposable malgré qu'ils n'aient pas reçu directement une distribution en espèces. Se reporter à la rubrique « Certaines conséquences fiscales fédérales canadiennes — Imposition des porteurs de parts ».

Bien que le FPI estime que tous les frais que lui, CSH Trust et Master LP pourront déduire seront raisonnables, que le coût indiqué et les déductions pour amortissement de ces entités auront été établis de façon adéquate et que l'attribution du revenu de Master LP aux fins de l'impôt à ses associés est raisonnable, rien ne garantit que l'ADRC sera d'accord sur ces points. Si l'ADRC conteste avec succès la déductibilité de ces frais ou l'attribution de ce revenu, l'attribution du revenu imposable par Master LP à CSH Trust et, indirectement, le revenu imposable du FPI Chartwell et des porteurs de parts, augmenteront ou seront modifiés.

Master LP a acquis un bon nombre des propriétés par transfert libre d'impôt, de sorte que le prix de base aux fins de l'impôt de ces propriétés est inférieur à leur valeur marchande au moment de l'acquisition. Master LP peut acquérir des propriétés par transfert libre d'impôt à l'avenir, ce qui aura un effet semblable sur leur prix de base. À la vente ultérieure de telles propriétés pour un prix de vente supérieur à ce prix de base, un revenu et un gain en capital seront réalisés et pourraient entraîner un paiement d'impôt par les porteurs de parts.

Certaines règles de la Loi de l'impôt prévoient que, lorsqu'un contribuable acquiert une propriété auprès d'une personne (un « vendeur ») avec laquelle il ne traite pas sans lien de dépendance et que le vendeur doit un certain montant d'impôt, le contribuable peut être imposé relativement à l'impôt que doit le vendeur dans la mesure où le contribuable ne paie pas la juste valeur marchande en contrepartie de la propriété acquise. Le FPI a fait et pourrait faire l'acquisition de propriétés auprès de personnes avec lesquelles il pourrait être considéré comme ne traitant pas sans lien de dépendance. Le FPI est d'avis qu'il a fourni et qu'il fournira une contrepartie correspondant à la juste valeur marchande pour les propriétés qu'il acquiert. De plus, le FPI a obtenu ou obtiendra certains engagements et certaines déclarations et indemnisations de ces parties destinées à le protéger de coûts relativement à un avis de cotisations imprévu des autorités fiscales aux termes des règles susmentionnées; toutefois, rien ne permet de garantir que de telles cotisations ne seront pas effectuées par les autorités fiscales, que, si elles étaient effectuées, elles ne donneraient pas lieu à des impositions importantes ou que de telles parties seraient en mesure de rembourser au FPI le plein montant de tels coûts.

Comptabilité

L'Institut Canadien des Comptables Agréés (l'« ICCA ») a publié la note d'orientation concernant la comptabilité NOC-15, *Consolidation des entités à détenteurs de droits variables* (la « note d'orientation »). La note d'orientation exprime le point de vue du Conseil des normes comptables de l'ICCA sur l'application, aux fins de la présentation d'information financière, des principes de consolidation à certaines entités faisant l'objet d'un contrôle autrement qu'au moyen de la propriété de droits de vote. La note d'orientation s'applique aux périodes annuelles et intermédiaires commençant dès le 1^{er} novembre 2004.

La direction continue d'évaluer l'incidence de la NOC-15 sur ses pratiques comptables à l'égard de ses liens avec diverses entités et de ses participations dans celles-ci, dont Spectrum à la lumière de l'évolution de l'interprétation et de la pratique ayant trait à la mise en application de la note d'orientation. Compte tenu de son évaluation actuelle de la note d'orientation, mais sous réserve d'un certain nombre de facteurs, la direction est confiante qu'elle réussira à restructurer ses liens avec Spectrum ou d'autres entités et ses participations dans celles-ci, de sorte que la consolidation ne serait pas requise aux fins de la présentation de l'information financière. Si la note d'orientation devait s'appliquer et que la direction n'était pas en mesure d'effectuer une restructuration de ces relations et de ces participations, cela aurait un effet négatif important sur les résultats d'exploitation et la situation financière tels qu'ils sont présentés dans les états financiers du FPI.

Dilution

Le FPI Chartwell peut, à sa seule appréciation, émettre des parts supplémentaires à l'occasion, ce qui pourrait avoir pour effet de diluer les participations des porteurs de parts. Bien que les fiduciaires du FPI puissent décider qu'une telle émission n'entraîne pas une dilution du bénéfice distribuable par part du FPI, cette décision pourrait se révéler inexacte après un certain temps.

Marché pour les parts et cours des parts

Les parts sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto. Rien ne garantit qu'un marché public actif pourra être maintenu pour les parts. L'un des facteurs qui pourrait influencer le cours des parts est le rendement annuel sur le prix des parts obtenu à l'occasion de distributions par le FPI. Par conséquent, une augmentation des taux d'intérêt pratiquée sur le marché pourrait pousser les acheteurs de parts à exiger un rendement annuel supérieur qui pourrait avoir un effet défavorable sur le cours des parts. Le cours des parts ne tient pas compte de la valeur liquidative de la fiducie. En outre, le cours des parts peut être touché par la situation générale du marché, les fluctuations sur les marchés des titres de participation et de nombreux autres facteurs indépendants de la volonté du FPI qui pourraient faire fluctuer le cours des parts différemment de la fluctuation de la valeur des actifs immobiliers sous-jacents.

CERTAINES CONSÉQUENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

Dans la présente partie, on entend par le FPI Chartwell, Chartwell Seniors Housing Real Estate Investment Trust. De l'avis de Borden Ladner Gervais s.r.l., conseillers juridiques du FPI Chartwell, et d'Osler, Hoskin & Harcourt s.r.l., conseillers juridiques des preneurs fermes, le texte suivant constitue un sommaire fidèle des principales conséquences fiscales fédérales canadiennes généralement applicables en vertu de la Loi de l'impôt à un porteur de parts qui est un particulier et qui acquiert des parts aux termes du présent placement et qui, aux fins de la Loi de l'impôt et à tout moment pertinent, est un résident du Canada, traite sans lien de dépendance avec le FPI Chartwell et détient les parts comme immobilisations. En règle générale, les parts sont considérées comme des immobilisations pour un porteur de parts à la condition que ce dernier ne les détienne pas au cours de l'exploitation d'une entreprise et ne les ait pas acquises dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations comportant un risque à caractère commercial. Certains porteurs de parts dont les parts pourraient par ailleurs ne pas être considérées comme des immobilisations peuvent, dans certains cas, avoir le droit de demander à ce qu'elles soient considérées comme des immobilisations en faisant un choix irrévocable autorisé par le paragraphe 39(4) de la Loi de l'impôt. De tels porteurs de parts devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux concernant leur situation personnelle.

Le présent sommaire se fonde sur les faits indiqués dans le présent prospectus, les attestations quant à certains faits, les dispositions de la Loi de l'impôt et du Règlement en vigueur à la date des présentes et l'interprétation que font les conseillers juridiques des politiques administratives et des pratiques de cotisation actuellement publiées de l'ADRC et sur l'hypothèse que le FPI Chartwell est un placement enregistré en vertu de la Loi de l'impôt. Rien ne garantit que l'ADRC ne modifiera pas ses politiques administratives et ses pratiques de cotisation. Le présent sommaire tient compte de l'ensemble des propositions spécifiques de modification de la Loi de l'impôt et du Règlement annoncées publiquement par le ministre des Finances (Canada) ou en son nom avant la date des présentes (les « modifications proposées »). Le présent sommaire ne tient pas autrement compte ni ne prévoit de modifications du droit ou des politiques administratives et des pratiques de cotisation, que ce soit par voie d'une mesure ou d'une décision législative, gouvernementale ou judiciaire, ni ne tient compte de lois et de conséquences fiscales, provinciales, territoriales ou étrangères, qui peuvent être très différentes de celles qui sont abordées aux présentes. Le présent sommaire suppose que les modifications proposées seront promulguées sous leur forme proposée, mais rien ne garantit que ce sera le cas.

Le présent sommaire n'épuise pas toutes les conséquences fiscales fédérales canadiennes possibles applicables à un placement dans les parts. En outre, les incidences en matière d'impôt sur le revenu ou autres incidences fiscales liées à l'acquisition, à la détention et la disposition de parts varieront en fonction de la situation personnelle du porteur de parts, y compris la province dans laquelle il réside ou exploite une entreprise. Le présent sommaire est donc de nature générale uniquement et ne se veut pas un conseil d'ordre juridique ou fiscal s'adressant à un acheteur éventuel des parts ni ne devrait être interprété comme tel. Par conséquent, les porteurs de parts éventuels devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux pour obtenir des conseils relativement aux incidences fiscales pour eux d'un placement dans les parts en fonction de leur situation personnelle.

Statut du FPI Chartwell

Fiducie de fonds commun de placement

Le présent sommaire se fonde sur l'hypothèse que le FPI Chartwell sera admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement », selon la définition de la Loi de l'impôt, au cours de son année d'imposition, et que par la suite il continuera d'être ainsi admissible à tous les moments importants futurs.

Si le FPI Chartwell n'était pas admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement, les conséquences fiscales décrites ci-après seraient à certains égards très différentes.

Placement admissible

À la condition que le FPI Chartwell soit une fiducie de fonds commun de placement ou un placement enregistré au sens de la Loi de l'impôt, les parts seront des placements admissibles en vertu de la Loi de l'impôt pour les fiducies régies par des régimes enregistrés d'épargne-retraite, des fonds enregistrés de revenu de retraite, des régimes de participation différée aux bénéficiaires et des régimes enregistrés d'épargne-études (collectivement, les « régimes »). Si le FPI Chartwell n'est pas ou cesse d'être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement et de placement enregistré en vertu de la Loi de l'impôt, les parts ne seront pas des placements admissibles pour les régimes en vertu de la Loi de l'impôt.

Les billets de fiducie de série 2 et de série 3 ou tout autre bien reçu en raison d'un rachat en nature de parts par le FPI Chartwell pourraient ne pas être des placements admissibles pour les régimes, ce qui pourrait entraîner des conséquences défavorables pour le régime, le rentier ou le bénéficiaire aux termes du régime si le régime achète de tels billets. Par conséquent, les régimes qui sont propriétaires de parts devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux avant de décider d'exercer les droits de rachat rattachés aux parts.

Biens étrangers

À la condition que le FPI Chartwell soit un placement enregistré en vertu de la Loi de l'impôt à tout moment pertinent, les parts ne seront pas des biens étrangers pour les régimes (autres que les régimes enregistrés d'épargne-études), les régimes enregistrés de retraite et certaines autres personnes assujetties à l'impôt en vertu de la Partie XI de la Loi de l'impôt. Les régimes enregistrés d'épargne-études ne sont pas visés par les règles relatives aux biens étrangers.

Puisque le FPI Chartwell est un placement enregistré, il pourrait être assujéti à un impôt spécial en vertu de la Partie XI de la Loi de l'impôt s'il acquiert ou détient des biens étrangers excédant les limites prévues par la Loi de l'impôt ou conclut certaines autres ententes visant l'acquisition d'actions d'une société à un prix qui pourrait être différent de la juste valeur au marché des actions au moment de l'acquisition. Aux termes de la déclaration de fiducie, le FPI Chartwell est tenu de limiter ses placements afin de ne pas être assujéti à cet impôt.

Imposition du FPI Chartwell

L'année d'imposition du FPI Chartwell correspond à l'année civile. Au cours de chaque année d'imposition, le FPI Chartwell sera assujéti à l'impôt en vertu de la Partie I de la Loi de l'impôt sur son revenu de l'année, y compris les gains en capital nets réalisables moins la tranche de ceux-ci qu'il déduit relativement aux montants considérés comme payés ou payables dans l'année aux porteurs de parts. Le montant sera considéré comme payable à un porteur de parts au cours d'une année d'imposition s'il est payé au porteur de parts au cours de l'année par le FPI Chartwell ou si le porteur de parts a le droit d'en exiger le paiement au cours de l'année.

Revenu et gains

Le revenu du FPI Chartwell sera calculé en vertu de la Loi de l'impôt pour chaque année d'imposition et comprendra le montant du revenu de CSH Trust aux fins de l'impôt, y compris les gains en capital nets réalisables, qui est payé ou payable au FPI Chartwell au cours de l'année relativement aux parts de CSH Trust et de l'ensemble de l'intérêt sur les billets de fiducie de série 1 que le FPI Chartwell accumule jusqu'à la fin de l'année ou qui est recevable ou qui est reçu par lui avant la fin de l'année, sauf dans la mesure où cet intérêt a été inclus dans le calcul de son revenu au cours d'une année d'imposition antérieure.

En règle générale, le FPI Chartwell ne sera pas assujéti à l'impôt sur tout montant reçu sous forme de remboursement du capital relativement aux billets de fiducie de série 1. En règle générale, le FPI Chartwell ne sera pas non plus assujéti à l'impôt sur les montants reçus sous forme de distributions sur les parts de CSH Trust qui sont supérieures au revenu de CSH Trust et qui sont payées ou payables par CSH Trust au FPI Chartwell au cours d'une année, lesquels montants réduiront généralement le prix de base rajusté des parts de CSH Trust pour le FPI Chartwell. En conséquence, si le prix de base rajusté des parts de CSH Trust du FPI Chartwell devient par ailleurs un montant négatif, le FPI Chartwell sera réputé avoir réalisé un gain en capital correspondant à ce montant au cours de l'année en question, et le prix de base rajusté des parts de CSH Trust du FPI Chartwell au début de l'année d'imposition suivante sera de zéro.

À la condition que les attributions adéquates aient été faites par CSH Trust, la tranche des gains en capital nets imposables de CSH Trust qui est considérée payée ou payable au FPI Chartwell conservera son caractère et sera traitée comme telle entre les mains du FPI Chartwell aux fins de la Loi de l'impôt.

Au moment d'un rachat des parts de CSH Trust et des billets de fiducie de série 1 en échange de billets de fiducie de série 2 ou de série 3 et d'un transfert, par le FPI Chartwell, des billets de fiducie de série 2 ou de série 3 ou d'autres biens du FPI Chartwell à un porteur de parts à l'occasion d'un rachat en nature de parts par le porteur de parts, le FPI Chartwell sera considéré comme ayant disposé des parts de CSH Trust et des billets de fiducie pour un produit de disposition correspondant à leur juste valeur au marché (ce qui pourrait donner lieu à un revenu ou à des gains en capital pour le FPI Chartwell).

Le produit de disposition des billets de fiducie du FPI Chartwell sera généralement réduit de tout intérêt couru et impayé sur ceux-ci, intérêt qui sera généralement inclus dans le revenu du FPI Chartwell dans l'année de disposition dans la mesure où il n'a pas été inclus dans le revenu du FPI Chartwell d'une année antérieure. Le FPI Chartwell réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) dans la mesure où le produit de la disposition est supérieur (ou est inférieur) au prix de base rajusté des parts de CSH Trust ou des billets de fiducie, selon le cas, et des frais de disposition raisonnables.

Déductions sur le revenu

Dans le calcul de son revenu, le FPI Chartwell peut déduire des frais administratifs raisonnables et d'autres frais qu'il a engagés aux fins de gagner un revenu. Le FPI Chartwell peut également déduire de son revenu de l'année une partie des frais raisonnables qu'il a engagés pour émettre les parts aux termes du présent placement. La tranche des frais d'émission que peut déduire le FPI Chartwell au cours d'une année d'imposition est de 20 % du total des frais d'émission, diminué en proportion si l'année d'imposition du FPI Chartwell comporte moins de 365 jours.

Aux termes de la déclaration de fiducie, un montant correspondant au revenu du FPI Chartwell pour chaque année d'imposition, y compris les gains en capital nets réalisés imposables (sauf le revenu et les gains en capital imposables du FPI Chartwell réalisés à l'occasion d'un rachat en nature de parts qui sont payées ou payables par le FPI Chartwell aux porteurs de parts demandant le rachat et les gains en capital qui peuvent être compensés par des pertes en capital reportées d'années antérieures ou sur lesquels le FPI Chartwell peut obtenir un remboursement de l'impôt), et la tranche non imposable des gains en capital nets réalisés du FPI Chartwell seront payables dans l'année aux porteurs de parts avec droit de vote, en espèces ou en parts. Les montants payables aux porteurs de parts avec droit de vote, que ce soit sous forme d'espèces ou de parts, pourront généralement être déduits par le FPI Chartwell dans le calcul de son revenu. Les conseillers juridiques ont été informés que le FPI Chartwell a l'intention de distribuer un montant suffisant aux porteurs de parts avec droit de vote et de déduire dans le calcul de son revenu aux fins de la Loi de l'impôt le montant intégral qu'il peut déduire chaque année d'imposition dans la mesure de son revenu imposable aux fins de l'année établi par ailleurs, de façon à ce que le FPI Chartwell ne soit généralement pas assujéti à l'impôt sur le revenu au cours de cette année en vertu de la Partie I de la Loi de l'impôt.

Le FPI Chartwell aura le droit, chaque année d'imposition, de réduire (ou de recevoir un remboursement à cet égard) son assujettissement à l'impôt, le cas échéant, sur ses gains en capital nets réalisés imposables d'un montant calculé en vertu de la Loi de l'impôt en fonction du rachat de parts au cours de l'année (le « remboursement au titre des gains en capital »). Dans certains cas, le remboursement au titre des gains en capital au cours d'une année d'imposition donnée pourrait ne pas contrebalancer entièrement l'assujettissement à l'impôt du FPI Chartwell pour l'année d'imposition en question du fait d'un échange de parts de CSH Trust et de parts de fiducie de série 1 et du transfert de billets de fiducie de série 2 ou de série 3 ou d'autres biens de CSH Trust au moment d'un rachat en nature de parts.

La déclaration de fiducie prévoit que la totalité ou une partie du revenu (y compris l'intérêt couru sur les billets de fiducie) et les gains en capital réalisés par le FPI Chartwell à l'occasion d'un rachat en nature de parts peuvent, à l'appréciation des fiduciaires du FPI, être considérés comme payés ou payables aux porteurs de parts qui demandent le rachat et, le cas échéant, être attribués sous forme de gains en capital imposables à ces porteurs de parts. Tout montant ainsi payé ou payable doit être compris dans le revenu des porteurs de parts qui demandent un rachat et sera déductible par le FPI Chartwell.

Les pertes du FPI Chartwell ne peuvent être attribuées aux porteurs de parts, mais peuvent être déduites par le FPI Chartwell au cours d'années ultérieures, sous réserve des règles détaillées de la Loi de l'impôt à ce propos.

Imposition de Master LP

Master LP ne sera pas assujettie à l'impôt en vertu de la Loi de l'impôt. Chaque associé de Master LP, y compris CSH Trust, sera tenu d'inclure dans le calcul de son revenu la quote-part du revenu ou de la perte de Master LP au cours de son exercice terminé pendant l'année d'imposition de l'associé ou qui coïncide avec cette année d'imposition, que ce revenu ait été distribué ou non à l'associé au cours de l'année d'imposition. À cette fin, le revenu ou la perte de Master LP sera calculé pour chaque exercice comme si Master LP était une personne distincte résidant au Canada. Dans le calcul du revenu ou de la perte de Master LP, des déductions seront demandées relativement à ses frais administratifs et autres frais raisonnables engagés aux fins de gagner un revenu, de même que les déductions pour amortissement admissibles. Le revenu (y compris les gains en capital imposables) ou la perte de Master LP pour un exercice sera attribué aux associés de Master LP, y compris CSH Trust, selon leur quote-part respective de ce revenu ou de cette perte, sous réserve des règles détaillées de la Loi de l'impôt à ce propos. Master LP peut également déduire de son revenu de l'exercice une partie des frais raisonnables qu'elle a engagés pour émettre des parts de Master LP aux termes des opérations prévues dans le présent placement. La partie de ces frais d'émission déductible par Master LP au cours d'une année d'imposition est de 20 % du total des frais d'émission, calculée au prorata si l'année d'imposition de Master LP est inférieure à 365 jours.

Imposition de CSH Trust

L'année d'imposition de CSH Trust correspond à l'année civile. Au cours de chaque année d'imposition, CSH Trust sera assujettie à l'impôt en vertu de la Partie I de la Loi de l'impôt sur son revenu de l'année, y compris les gains en capital nets réalisés moins la tranche de ceux-ci qu'elle peut déduire relativement aux montants payés ou payables au cours de l'année au FPI Chartwell. Le revenu de CSH Trust comprendra sa quote-part du revenu de Master LP de chaque exercice se terminant au plus tard à la date de fin d'exercice de CSH Trust.

En règle générale, les distributions aux associés excédant le revenu aux fins de l'impôt de Master LP au cours d'un exercice entraîneront une réduction du prix de base rajusté des parts de l'associé dans Master LP correspondant au montant de cet excédent. Si, de ce fait, le prix de base rajusté des parts de CSH Trust dans Master LP à la fin de l'année d'imposition était par ailleurs un montant négatif, CSH Trust sera réputée avoir réalisé un gain en capital correspondant à ce montant dans l'année, et le prix de base rajusté de ses parts dans Master LP au début de l'année d'imposition suivante sera alors de zéro. Si Master LP subissait des pertes aux fins de l'impôt, la capacité de CSH Trust de déduire ces pertes pourrait être limitée en raison de certaines règles prévues par la Loi de l'impôt.

Dans le calcul de son revenu CSH Trust peut généralement déduire ses frais raisonnables engagés pour gagner un tel revenu.

Aux termes de la déclaration de CSH Trust, un montant correspondant au revenu (y compris les gains en capital nets réalisés imposables) et la tranche non imposable des gains en capital nets réalisés de CSH Trust seront payés ou payables au cours de l'année au FPI Chartwell.

Les conseillers juridiques ont été informés que CSH Trust a l'intention de distribuer au FPI Chartwell un montant suffisant et de déduire dans le calcul de son revenu aux fins de la Loi de l'impôt le plein montant qu'elle peut déduire au cours de chaque année d'imposition à hauteur de son revenu imposable au cours de l'année établi par ailleurs, de sorte que CSH Trust ne sera pas, en règle générale, assujettie à l'impôt pour l'année en question aux termes de la Partie I de la Loi de l'impôt.

Imposition des porteurs de parts

Distributions

En règle générale, un porteur de parts sera tenu d'inclure dans son revenu pour une année d'imposition donnée la tranche du revenu net du FPI Chartwell pour l'année d'imposition, y compris les gains en capital nets réalisés imposables qui sont payés ou payables au porteur de parts au cours de l'année d'imposition en question (et que le FPI Chartwell déduit dans le calcul de son revenu), que cette tranche soit reçue sous forme d'espèces, de parts supplémentaires ou autrement.

À la condition que les attributions adéquates aient été faites par le FPI Chartwell, la tranche de ses gains en capital nets imposables qui est payée ou payable à un porteur de parts conservera de fait son caractère et sera traitée comme telle entre les mains du porteur de parts aux fins de la Loi de l'impôt. Le régime fiscal des gains en capital est indiqué ci-après.

La tranche non imposable des gains en capital nets réalisés du FPI Chartwell qui est payée ou payable à un porteur de parts au cours d'une année d'imposition ne sera pas incluse dans le calcul du revenu de ce porteur de parts pour l'année en question. Tout autre montant en excédent du revenu net du FPI Chartwell qui est payé ou payable à un porteur de parts au cours de l'année visée (autrement que sous forme de produit d'une disposition des parts), y compris la distribution en prime de 3 % réinvestie en parts aux termes du régime de réinvestissement des distributions, ne sera généralement pas inclus dans le revenu de ce porteur de parts pour l'année. Toutefois, ces montants réduiront le prix de base rajusté des parts détenues par le porteur de parts.

Dans la mesure où le prix de base rajusté d'une part serait par ailleurs inférieur à zéro à la fin d'une année d'imposition, le montant négatif sera réputé constituer un gain en capital du porteur de parts au cours de cette année d'imposition, et le prix de base rajusté des parts du porteur de parts au début de l'année d'imposition suivante sera de zéro.

Le coût, pour un porteur de parts, des parts supplémentaires reçues tenant lieu d'une distribution en espèces correspondra au montant de cette distribution. Le coût des parts acquises au réinvestissement des distributions aux termes du régime de réinvestissement des distributions correspondra au montant de ce réinvestissement.

Il n'y aura aucune augmentation ou diminution nette du prix de base rajusté global des parts d'un porteur en raison de la réception de la distribution en prime supplémentaire de 3 % qui est réinvestie dans des parts aux termes du régime de réinvestissement des distributions. Toutefois, le réinvestissement dans des parts entraînera une réduction du prix de base rajusté par part pour le porteur.

Achats de parts

Puisque le revenu net du FPI Chartwell sera distribué chaque mois, l'acheteur d'une part peut être imposé sur une partie du revenu net du FPI Chartwell accumulé ou réalisé par ce dernier au cours d'un mois avant le moment où la part a été achetée, mais qui n'a pas été payée ni n'est payable aux porteurs de parts avant la fin du mois et après le moment où la part a été achetée. La même constatation peut s'appliquer sur une base annuelle à l'égard d'une tranche des gains en capital cumulés ou réalisés par le FPI Chartwell au cours de l'année avant l'achat de la part, mais qui est payée ou payable aux porteurs de parts à la fin de l'année et après le moment de l'achat de la part.

Dispositions de parts

À la disposition réelle ou réputée d'une part, y compris à son rachat, le porteur de parts réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) correspondant au montant de l'excédent (ou de l'insuffisance) du produit de disposition sur le total du prix de base rajusté de la part et des frais raisonnables de disposition. Le produit de disposition ne comprendra pas un montant qui doit par ailleurs être inclus dans le revenu du porteur de parts comme les montants considérés comme ayant été payés au porteur de parts à même le revenu ou les gains en capital du FPI Chartwell.

Aux fins d'établir le prix de base rajusté des parts d'un porteur de parts, lorsqu'une part est acquise, le prix de la nouvelle part sera établi en faisant la moyenne avec le prix de base rajusté de l'ensemble des parts dont le porteur de parts est propriétaire sous forme d'immobilisations immédiatement avant cette acquisition.

Si, à l'occasion d'un rachat de parts, des billets de fiducie de série 2 ou de série 3 ou un autre bien du FPI Chartwell sont transférés par ce dernier au porteur de parts qui demande le rachat, le produit de disposition des parts pour le porteur de parts correspondra à la juste valeur au marché des billets de fiducie de série 2 ou de série 3 ou de l'autre bien du FPI Chartwell ainsi transféré moins le revenu ou le gain en capital réalisé par le FPI Chartwell à l'occasion d'une telle distribution, ou qui en résulte, et qui est considérée comme payée ou payable par le FPI Chartwell au porteur de parts qui demande le rachat, y compris, dans le cas des billets de fiducie, l'intérêt couru sur ceux-ci. Si le revenu ou le gain en capital est considéré comme payé ou payable par le FPI Chartwell au porteur de parts qui demande un rachat, le porteur de parts sera tenu d'inclure ce revenu et la tranche imposable d'un tel gain en capital attribuée par le FPI Chartwell dans son revenu. Le coût pour un porteur de parts de tout billet de fiducie ou autre bien du FPI Chartwell transféré par ce dernier au porteur de parts dès un rachat de parts correspondra à la juste valeur au marché de ce bien au moment du transfert moins, dans le cas d'un billet de fiducie, l'intérêt cumulé. Le porteur de parts sera tenu par la suite d'inclure dans son revenu l'intérêt sur tout billet de fiducie ainsi distribué conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt mais, dans la mesure où l'ajout de cet intérêt se rapporte à l'intérêt cumulé jusqu'à la date de l'acquisition du billet de fiducie par un porteur de parts, une déduction compensatoire sera possible.

Gains en capital et pertes en capital

La moitié de tout gain en capital réalisé par un porteur de parts à la disposition réelle ou réputée de parts et le montant de tout gain en capital net imposable attribué par le FPI Chartwell à un porteur de parts seront, en règle générale, inclus dans le calcul du revenu du porteur de parts sous forme d'un gain en capital imposable. La moitié de toute perte en capital subie par un porteur de parts à la disposition réelle ou réputée de parts peut généralement être déduite uniquement des gains en capital imposables du porteur de parts, conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt et sous réserve de celles-ci.

Impôt minimum de remplacement

En termes généraux, le revenu net du FPI Chartwell payé ou payable aux porteurs de parts qui sont des particuliers ou certaines fiducies qui est attribué sous forme de gains en capital nets réalisés et de gains en capital réalisés à la disposition de parts peut augmenter l'assujettissement du porteur de parts à l'impôt minimum de remplacement.

ADMISSIBILITÉ À DES FINS DE PLACEMENT

De l'avis de Borden Ladner Gervais s.r.l., conseillers juridiques du FPI, et d'Osler, Hoskin & Harcourt s.r.l., conseillers juridiques des preneurs fermes, à la condition que le FPI soit admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » ou soit un « placement enregistré » aux fins de la Loi de l'impôt, les parts constitueront des placements admissibles aux termes de la Loi de l'impôt et du Règlement pour les régimes. De l'avis de ces conseillers juridiques, à la condition que le FPI soit une fiducie de fonds commun de placement et qu'il respecte, à tout moment pertinent, les restrictions quant à la propriété de biens étrangers ou qu'il soit un placement enregistré, les parts ne constitueront pas des biens étrangers pour les régimes (autres que les régimes enregistrés d'épargne-études) et pour d'autres personnes assujetties à l'impôt en vertu de la Partie XI de la Loi de l'impôt. Les régimes enregistrés d'épargne-études ne sont pas assujettis aux règles concernant les biens étrangers. Se reporter à la rubrique « Certaines conséquences fiscales fédérales canadiennes ».

PROCÉDURES JUDICIAIRES

À la connaissance de la direction du FPI Chartwell et de l'exploitant, il n'existe aucune procédure judiciaire importante instituée par le FPI Chartwell ou l'exploitant ou contre eux qui est en instance ou imminente.

QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE ET EXPERTS INTÉRESSÉS

Les questions mentionnées aux rubriques « Admissibilité à des fins de placement » et « Certaines conséquences fiscales fédérales canadiennes » ainsi que certaines autres questions d'ordre juridique se rapportant à l'émission et à la vente des parts seront tranchées par Borden Ladner Gervais s.r.l., pour le compte du FPI Chartwell, et par Osler, Hoskin & Harcourt s.r.l., pour le compte des preneurs fermes. Au 20 juillet 2004, les associés et avocats de Borden Ladner Gervais s.r.l., en tant que groupe, et les associés et avocats d'Osler, Hoskin & Harcourt s.r.l., en tant que groupe, sont propriétaires véritables, directement ou indirectement, de moins de 1 % des parts en circulation.

VÉRIFICATEURS, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES

Les vérificateurs du FPI Chartwell sont KPMG s.r.l.

L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres des parts sera Services aux investisseurs Computershare Inc., à son bureau principal à Toronto.

DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES

La législation en valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires du Canada confère à l'acquéreur un droit de résolution qui ne peut être exercé que dans les deux jours ouvrables suivant la réception réelle ou réputée du prospectus et des modifications. Ces lois permettent également à l'acquéreur de demander la nullité, la révision du prix ou, dans certains cas, des dommages-intérêts par suite d'opérations de placement effectuées avec un prospectus contenant des informations fausses ou trompeuses, ou par suite de la non-transmission du prospectus. Toutefois, ces diverses actions doivent être exercées dans des délais déterminés. On se reportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un conseiller juridique.

CONSETEMENT DES VÉRIFICATEURS

Nous avons lu le prospectus simplifié de Chartwell Seniors Housing Real Estate Investment Trust (le « FPI ») daté du 29 juillet 2004 relatif à l'émission et à la vente de 6 250 000 parts du FPI. Nous nous sommes conformés aux normes généralement reconnues du Canada concernant l'intervention des vérificateurs sur des documents de placement.

Nous consentons à ce que soit intégré par renvoi dans le prospectus susmentionné notre rapport aux porteurs de parts du FPI portant sur le bilan consolidé du FPI au 31 décembre 2003 et sur les états consolidés des résultats et de l'avoir des porteurs de parts et des flux de trésorerie de la période allant du 14 novembre 2003 au 31 décembre 2003. Notre rapport est daté du 13 février 2004.

Toronto, Ontario
Le 29 juillet 2004

KPMG s.r.l.

CONSETEMENT DES VÉRIFICATEURS

Nous avons lu le prospectus simplifié de Chartwell Seniors Housing Real Estate Investment Trust (le « FPI ») daté du 29 juillet 2004 relatif à l'émission et à la vente de 6 250 000 parts du FPI. Nous nous sommes conformés aux normes généralement reconnues du Canada concernant l'intervention des vérificateurs sur des documents de placement.

Nous consentons à ce que soit intégré par renvoi dans le prospectus susmentionné notre rapport au conseil d'administration d'Alert Care Corporation (« Alert ») portant sur les bilans consolidés d'Alert aux 31 décembre 2002 et 2001 et sur les états consolidés des résultats et des bénéfices non répartis et des flux de trésorerie pour les exercices terminés les 31 décembre 2002, 2001 et 2000. Notre rapport est daté du 30 janvier 2003, à l'exception des notes 14 et 15 qui sont datées du 14 novembre 2003.

Toronto (Ontario)
Le 29 juillet 2004

« BDO DUNWOODY LLP »

INDEX DES ÉTATS FINANCIERS

Le présent prospectus contient les états financiers suivants :

	<u>Page</u>
États financiers consolidés vérifiés et non vérifiés d'Alert Care Corporation	E-2

Rapport des vérificateurs

Au conseil d'administration
d'ALERT CARE CORPORATION

Nous avons vérifié les bilans consolidés d'Alert Care Corporation aux 31 décembre 2002 et 2001 et les états consolidés des résultats et des bénéfices non répartis et des flux de trésorerie des exercices terminés les 31 décembre 2002, 2001 et 2000. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de Alert Care. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en nous fondant sur nos vérifications.

Nos vérifications ont été effectuées conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'inexactitudes importantes. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À notre avis, ces états financiers consolidés donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de la société aux 31 décembre 2002 et 2001 ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour les exercices terminés les 31 décembre 2002, 2001 et 2000 selon les principes comptables généralement reconnus du Canada.

« BDO DUNWOODY LLP »
Comptables agréés

Toronto, Ontario
Le 30 janvier 2003 (Le 14 novembre 2003 pour les Notes 14 et 15)

ALERT CARE CORPORATION

BILANS CONSOLIDÉS

	30 septembre 2003	31 décembre 2002	31 décembre 2001
	(non vérifié)		
Actif			
Encaisse	1 091 345 \$	— \$	1 713 096 \$
Débiteurs	456 428	434 407	1 022 364
Impôts sur les bénéfices à recouvrer	—	200 440	—
Stocks	301 001	263 524	188 344
Charges payées d'avance et dépôts	372 452	184 864	225 022
Maisons de retraite (note 1)	141 578 710	131 130 111	109 299 142
Placements à long terme (note 3)	2 086 943	997 899	1 190 996
Autres (note 4)	2 765 941	2 744 166	3 027 648
	148 652 820 \$	135 955 411 \$	116 666 612 \$
Passif et capitaux propres			
Dette bancaire (note 5)	— \$	738 966 \$	— \$
Créditeurs	5 225 067	3 884 736	4 232 568
Impôts sur les bénéfices exigibles	20 266	—	149 548
Hypothèque consentie par le vendeur	—	—	1 925 000
Emprunts et emprunts hypothécaires (note 6)	107 899 023	98 768 739	82 863 962
Passif d'impôts futurs (note 8)	3 345 000	4 740 000	3 501 000
Billet à ordre (note 9)	5 996 790	—	—
Part des actionnaires sans contrôle	1 556 000	1 556 000	—
	124 042 146	109 688 441	92 672 078
Capitaux propres			
Capital-actions (note 9)	16 133 236	16 133 236	16 133 236
Bénéfices non répartis	8 477 438	10 133 734	7 861 298
	24 610 674	26 266 970	23 994 534
	148 652 820 \$	135 955 411 \$	116 666 612 \$

Au nom du conseil:

(signé) « *Robert Ezer* »
Administrateur

Le sommaire des principales conventions comptables et les notes ci-joints font partie intégrante des présents états financiers.

ALERT CARE CORPORATION

ÉTATS CONSOLIDÉS DES RÉSULTATS ET DES BÉNÉFICES NON RÉPARTIS

	Période de neuf mois terminée le 30 septembre		Exercices terminés les 31 décembre		
	2003	2002	2002	2001	2000
	(non vérifié)				
Produits :	25 900 977 \$	21 987 032 \$	29 926 782 \$	25 838 719 \$	19 201 969 \$
Charges :					
Frais et charges, à l'exclusion des éléments ci-dessous	15 922 154	13 553 472	18 846 656	16 203 624	11 324 553
Amortissement	2 526 273	1 966 770	2 633 270	2 182 915	1 539 576
Intérêts sur la dette à long terme	4 046 393	3 382 698	4 587 520	3 950 142	3 270 302
	<u>22 494 820</u>	<u>18 902 940</u>	<u>26 067 446</u>	<u>22 336 681</u>	<u>16 134 431</u>
Bénéfice avant les éléments ci-dessous	3 406 157	3 084 092	3 859 336	3 502 038	3 067 538
Quote-part du bénéfice de la société en commandite	65 983	70 654	82 189	141 915	144 856
Intérêts créditeurs	3 934	—	—	—	—
Paiement de résiliation	—	—	—	—	(300 000)
Gain (perte) sur la vente d'actifs	2 000	—	10 401	1 150 219	(404 162)
Frais de transaction	—	—	—	—	(37 950)
Bénéfice avant impôts	3 478 074	3 154 746	3 951 926	4 794 172	2 470 282
Impôts (note 8)	1 348 596	1 399 894	1 679 490	1 644 611	617 678
Bénéfice net	2 129 478	1 754 852	2 272 436	3 149 561	1 852 604
Bénéfices non répartis après redressement, début de la période	10 133 734	7 861 298	7 861 298	4 711 737	2 657 111
Modification de convention comptable pour les impôts futurs (note 14)	—	—	—	—	202 022
Annulation d'options, net des impôts (note 9)	(3 785 774)	—	—	—	—
Bénéfices non répartis, fin de la période, redressé	<u>8 477 438 \$</u>	<u>9 616 150 \$</u>	<u>10 133 734 \$</u>	<u>7 861 298 \$</u>	<u>4 711 737 \$</u>

Le sommaire des principales conventions comptables et les notes ci-joints font partie intégrante des présents états financiers.

ALERT CARE CORPORATION

ÉTATS CONSOLIDÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE

	Période de neuf mois terminée le 30 septembre		Exercices terminés les 31 décembre		
	2003	2002	2002	2001	2000
	(non vérifié)				
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :					
Activités d'exploitation					
Bénéfice net	2 129 478 \$	1 754 852 \$	2 272 436 \$	3 149 561 \$	1 852 604 \$
Rajustements pour le rapprochement du bénéfice net et de l'encaisse nette :					
Quote-part du bénéfice de la société en commandite	(65 983)	(70 654)	(82 189)	(141 915)	(144 856)
Distributions	43 500	689 170	717 300	191 000	95 700
Amortissement	2 526 273	1 966 770	2 633 270	2 182 915	1 539 576
Perte (gain) sur la vente d'actifs	(2 000)	—	(10 401)	(1 150 219)	404 162
Impôts futurs	(1 395 000)	989 000	1 239 000	883 000	525 000
Impôts sur les bénéfices	2 743 596	410 894	440 490	761 611	92 678
	<u>5 979 864</u>	<u>5 740 032</u>	<u>7 209 906</u>	<u>5 875 953</u>	<u>4 364 864</u>
Impôts sur les bénéfices payés	(311 874)	(916 253)	(790 478)	(672 063)	—
Variation des éléments hors caisse liés à l'exploitation					
Débiteurs	(22 022)	604 595	587 957	(700 879)	(78 940)
Charges payées d'avance et dépôts	(187 587)	(77 588)	40 158	(149 991)	121 560
Stocks	(37 478)	(35 555)	(75 180)	(47 286)	5 469
Créditeurs	1 340 331	(851 070)	(347 832)	2 869 103	(1 289 086)
	<u>6 761 234</u>	<u>4 464 161</u>	<u>6 624 531</u>	<u>7 174 837</u>	<u>3 123 867</u>
Activités d'investissement					
Augmentation d'autres éléments d'actif	(83 021)	(354 285)	(486 728)	(618 094)	(227 319)
Augmentation de placements à long terme	(1 066 561)	(381 107)	(442 014)	(40 278)	(392 913)
Acquisition d'immobilisations	(12 913 625)	(18 892 803)	(23 694 028)	(42 608 804)	(8 236 485)
Produit de la vente d'actifs	2 000	—	10 400	3 175 000	893 378
	<u>(14 061 207)</u>	<u>(19 628 195)</u>	<u>(24 612 370)</u>	<u>(40 092 176)</u>	<u>(7 963 339)</u>
Activités de financement					
Emprunt à court terme	—	(1 925 000)	(1 925 000)	1 925 000	—
Part des actionnaires sans contrôle	—	733 500	1 556 000	—	—
Emprunts et emprunts hypothécaires à payer, montant net	9 130 284	12 852 621	15 904 777	30 829 999	3 833 861
	<u>9 130 284</u>	<u>11 661 121</u>	<u>15 535 777</u>	<u>32 754 999</u>	<u>3 833 861</u>
Augmentation (diminution) des espèces et quasi-espèces	1 830 311	(3 502 913)	(2 452 062)	(162 340)	(1 005 611)
Espèces et quasi-espèces, début de la période	(738 966)	1 713 096	1 713 096	1 875 436	2 881 047
Espèces et quasi-espèces, fin de la période	<u>1 091 345 \$</u>	<u>(1 789 817)\$</u>	<u>(738 966)\$</u>	<u>1 713 096 \$</u>	<u>1 875 436 \$</u>

Le sommaire des principales conventions comptables et les notes ci-joints font partie intégrante des présents états financiers.

ALERT CARE CORPORATION

SOMMAIRE DES PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES

Exercices terminés les 31 décembre 2002, 2001 et 2000

Nature des activités	Constituée sous le régime des lois de l'Ontario, la société exploite, gère et aménage des maisons de retraite.
Mode de présentation	<p>Les états financiers consolidés comprennent les comptes de la société et des sociétés en commandite que la société contrôle.</p> <p>Le placement de la société dans sa coentreprise a été comptabilisé au moyen de la méthode de la consolidation proportionnelle.</p>
Constatation des produits	La société capitalise les pertes nettes d'exploitation qu'elle subit pendant que les maisons de retraite sont en construction et pendant la période de location initiale jusqu'à ce que les flux de trésorerie, après le service de la dette, atteignent le seuil de rentabilité, sous réserve d'une période de location initiale maximale qui soit raisonnable.
Stocks	Les stocks sont comptabilisés au coût ou à la valeur de réalisation nette, si celle-ci est moins élevée.
Maisons de retraite	<p>Les maisons de retraite sont comptabilisées au coût moins l'amortissement cumulé. L'amortissement est calculé sur la durée de vie utile estimative aux taux annuels suivants :</p> <p>Maisons de retraite — 2,5 % amortissement linéaire</p> <p>Matériel et véhicules — De 5 à 10 ans amortissement linéaire</p>
Placements à long terme	Les placements à long terme sur lesquels la société exerce une influence notable sont inscrits au moyen de la méthode de la comptabilisation à la valeur de consolidation. Les autres placements à long terme sont comptabilisés au coût.
Autres éléments d'actif	<p>L'écart d'acquisition correspond à l'excédent du coût d'acquisition de la société sur le coût attribué aux actifs identifiables acquis, moins l'amortissement. Avant le 1^{er} janvier 2002, l'écart d'acquisition était amorti sur une période de 40 ans selon la méthode d'amortissement linéaire. L'écart d'acquisition n'est plus amorti, mais il est soumis à un test de dépréciation chaque année. Toute moins-value est imputée aux résultats d'exploitation.</p> <p>Les frais de financement hypothécaire reportés sont amortis selon la méthode d'amortissement linéaire sur la durée des hypothèques ou de l'assurance hypothécaire applicable.</p>
Rémunération à base d'actions	La société comptabilise selon la méthode de la juste valeur la rémunération à base d'actions pour ses attributions aux termes de son régime d'options d'achat d'actions. La société ne comptabilise pas la juste valeur des attributions aux employés et aux administrateurs mais rapporte cette information sous forme de données pro forma pour ce qui est de la rémunération à base d'actions accordée dans la période en cause.
Impôts sur les bénéfices	La société comptabilise ses impôts sur les bénéfices suivant la méthode du report d'impôts variable aux termes de laquelle les actifs et les passifs d'impôts futurs sont calculés en fonction des écarts entre la présentation de l'information financière et l'assiette fiscale des actifs et des passifs et sont mesurés au moyen des taux d'imposition et des lois fiscales qui sont en vigueur ou pratiquement en vigueur et qui devraient s'appliquer au moment où les écarts se produisent.

Utilisation d'estimations

La préparation d'états financiers conformes aux principes comptables généralement reconnus exige que la direction fasse des estimations et pose des hypothèses qui influent sur la valeur comptable des actifs et des passifs et sur les informations relatives aux actifs et passifs éventuels à la date des états financiers, ainsi que sur la valeur comptable des produits et des charges de la période. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

Instruments financiers

Les instruments financiers de la société se composent d'espèces, de débiteurs, de placements à long terme, de dettes bancaires, de crédateurs et de la dette à long terme. À moins d'indication contraire, la direction est d'avis que la société n'est pas exposée à des risques sérieux liés aux intérêts, au change ou au crédit en raison de ces instruments financiers. Les justes valeurs de ces instruments financiers se rapprochent de leur valeur comptable, à moins d'indication contraire.

ALERT CARE CORPORATION
NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
 Exercices terminés les 31 décembre 2002, 2001 et 2000
 (Les renseignements aux 30 septembre 2003 et 2002 et pour les périodes de
 neuf mois terminées à ces dates ne sont pas vérifiés)

1. Maisons de retraite

	30 septembre 2003	31 décembre	
	(non vérifié)	2002	2001
Terrains	13 788 068 \$	13 325 475 \$	10 615 254 \$
Propriétés en voie d'aménagement et en période de location initiale	20 157 747	30 477 831	23 969 168
Maisons de retraite	115 810 388	93 845 363	80 953 584
Matériel	4 387 242	3 704 428	1 556 658
Véhicules à moteur	1 066 208	963 774	859 503
	<u>155 209 653</u>	<u>142 316 871</u>	<u>117 954 167</u>
Moins l'amortissement cumulé			
Maisons de retraite	12 200 932	10 284 506	8 102 842
Matériel	922 313	508 762	282 102
Véhicules à moteur	507 698	393 492	270 081
	<u>141 578 710 \$</u>	<u>131 130 111 \$</u>	<u>109 299 142 \$</u>

2. Capitalisation des frais

Les intérêts capitalisés sur les propriétés en voie d'aménagement dans le cadre de l'aménagement de nouvelles maisons de retraite ont été les suivants :

	30 septembre 2003	31 décembre	
	(non vérifié)	2002	2001
Intérêts	<u>471 942 \$</u>	<u>852 147 \$</u>	<u>906 861 \$</u>

3. Placements à long terme

	30 septembre 2003	31 décembre	
	(non vérifié)	2002	2001
600 parts (37,5 %) (480 parts en 2001) de la société en commandite Alert Care 87-2	549 754	498 701	797 692
Autres placements au coût	1 537 189	499 198	393 304
	<u>2 086 943 \$</u>	<u>997 899 \$</u>	<u>1 190 996 \$</u>

La juste valeur du placement dans la société en commandite Alert Care 87-2 ne peut être établie facilement puisque leurs titres ne sont pas inscrits à la cote.

4. Autres

	30 septembre 2003	31 décembre	
	(non vérifié)	2002	2001
Écart d'acquisition	639 449 \$	639 449 \$	639 449 \$
Frais de financement hypothécaire reportés, net de l'amortissement	2 126 492	2 104 717	2 388 199
	<u>2 765 941 \$</u>	<u>2 744 166 \$</u>	<u>3 027 648 \$</u>

5. Facilités bancaires

En date du 30 septembre 2003, la société dispose de facilités de crédit s'élevant au total à 3 450 000 \$ (3 450 000 \$ aux 31 décembre 2002 et 2001) et se composant d'une marge d'exploitation et de lettres de crédit. Les avances sur la marge d'exploitation portent intérêt au taux

ALERT CARE CORPORATION
NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (suite)

Exercices terminés les 31 décembre 2002, 2001 et 2000

(Les renseignements aux 30 septembre 2003 et 2002 et pour les périodes de
neuf mois terminées à ces dates ne sont pas vérifiés)

préférentiel majoré de 1,25 %, payable tous les mois à terme échu. Les lettres de crédit portent intérêt à des taux annuels variant entre 1 % et 2 %, payable à l'avance. Les facilités sont garanties par un contrat de garantie générale et divers droits réels grevant les maisons de retraite. Au 30 septembre 2003, des lettres de crédit émises à des villes et à des municipalités représentaient 516 000 \$ (867 288 \$ au 31 décembre 2002; 844 025 \$ au 31 décembre 2001) qui ne sont pas reflétés dans les présents états financiers consolidés.

6. Emprunts et emprunts hypothécaires

	30 septembre 2003	31 décembre	
(non vérifié)		2002	2001
Emprunts hypothécaires de premier rang Les emprunts hypothécaires de premier rang portent intérêt à des taux variant de 4 % à 8,75 %, viennent à échéance à diverses dates de 2003 à 2017 et sont garantis par diverses maisons de retraite et un cautionnement personnel d'un administrateur	96 414 845 \$	78 714 361 \$	59 451 769 \$
Emprunts hypothécaires de deuxième rang Les emprunts hypothécaires de deuxième rang portent intérêt à des taux variant de 5,5 % à 8,75 %, viennent à échéance à diverses dates de 2003 à 2008 et sont garantis par des maisons de retraite	7 153 673	6 067 081	4 838 451
Prêts à la construction Les prêts à la construction portent intérêt à des taux variant du taux préférentiel majoré de 1,35 % au taux préférentiel majoré de 1,75 %. Les prêts peuvent être convertis en emprunts hypothécaires de premier rang une fois que les taux d'occupation stabilisés sont atteints	3 966 050	13 576 868	18 140 486
Conventions de financement Diverses conventions garanties par des véhicules et du matériel, remboursables par versements mensuels de 14 805 \$, y compris les intérêts, échéant à diverses dates de 2003 à 2006	364 455	410 429	433 256
	<u>107 899 023 \$</u>	<u>98 768 739 \$</u>	<u>82 863 962 \$</u>

Le calendrier des remboursements minimums du montant en capital au 30 septembre 2003 est à peu près le suivant :

Exercice terminé le 30 septembre 2004	44 000 000 \$
30 septembre 2005	8 490 000
30 septembre 2006	10 210 000
30 septembre 2007	8 002 000
30 septembre 2008	7 804 000

Au 30 septembre 2003, la juste valeur des emprunts hypothécaires était estimée à 108 300 000 \$ (98 300 000 \$ au 31 décembre 2002; 82 600 000 \$ au 31 décembre 2001).

7. Placement dans une coentreprise

La société a conclu une convention de coentreprise afin d'aménager et d'exploiter une maison de retraite à Pickering. Les états financiers comprennent une participation proportionnelle de 50 % de la société dans sa coentreprise comme suit :

ALERT CARE CORPORATION
NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (suite)

Exercices terminés les 31 décembre 2002, 2001 et 2000

(Les renseignements aux 30 septembre 2003 et 2002 et pour les périodes de
neuf mois terminées à ces dates ne sont pas vérifiés)

	<u>30 septembre</u> <u>2003</u>	<u>31 décembre</u>	
	(non vérifié)	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Bilan			
Actif à court terme	12 511 \$	13 555 \$	24 755 \$
Maisons de retraite	3 009 066	3 039 530	3 099 153
Autres éléments d'actif	153 178	157 395	164 309
Passif à court terme	(62 770)	(58 676)	(48 408)
Dette à long terme	<u>(2 278 170)</u>	<u>(2 316 925)</u>	<u>(2 376 880)</u>
	<u>833 815 \$</u>	<u>834 879 \$</u>	<u>862 929 \$</u>
Exploitation			
Produits	595 322	752 398	652 995
Charges d'exploitation et amortissement	<u>(527 884)</u>	<u>(667 452)</u>	<u>(630 062)</u>
Bénéfice net	<u>67 438 \$</u>	<u>84 946 \$</u>	<u>22 933 \$</u>
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :			
Activités d'exploitation	135 759	181 698	104 846
Activités d'investissement	(29 175)	(19 034)	(37 970)
Activités de financement	(87 197)	(172 954)	(65 891)

8. Impôts sur les bénéfices

La charge d'impôts est composée des éléments suivants :

	<u>Période de neuf mois</u> <u>terminée le 30 septembre</u>		<u>Exercices terminés les 31 décembre</u>		
	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(non vérifié)				
Impôts exigibles	2 682 428 \$	110 894 \$	138 930 \$	515 832 \$	(22 563)\$
Impôts futurs	(1 395 000)	989 000	1 239 000	883 000	525 000
Impôt des grandes sociétés	61 168	300 000	301 560	245 779	115 241
	<u>1 348 596 \$</u>	<u>1 399 894 \$</u>	<u>1 679 490 \$</u>	<u>1 644 611 \$</u>	<u>617 678 \$</u>

La charge d'impôts attribuable au bénéfice avant impôts diffère des montants calculés au moyen de l'application du taux d'imposition combiné fédéral et provincial de 36,62 % pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2003 (38,62 % en 2002) et de 38,62 % pour l'exercice terminé le 31 décembre 2002 (42,12 % en 2001; 44,08 % en 2000) au bénéfice avant impôts en raison de ce qui suit :

	<u>Période de neuf mois</u> <u>terminée le 30 septembre</u>		<u>Exercices terminés les 31 décembre</u>		
	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(non vérifié)				
Bénéfices avant les impôts sur les bénéfices	3 478 074 \$	3 154 746 \$	3 951 926 \$	4 794 172 \$	2 470 282 \$
Charge fiscale prévue :	1 273 671	1 218 363	1 526 234	2 019 305	1 088 900
Augmentation (diminution) découlant de ce qui suit :					
Avantage découlant des réductions fiscales des budgets					
provincial et fédéral	(94 800)	(122 000)	(349 931)	(874 391)	(507 880)
Autres	108 557	3 531	201 627	253 918	(78 583)
Impôt des grandes sociétés	61 168	300 000	301 560	245 779	115 241
	<u>1 348 596 \$</u>	<u>1 399 894 \$</u>	<u>1 679 490 \$</u>	<u>1 644 611 \$</u>	<u>617 678 \$</u>

ALERT CARE CORPORATION
NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (suite)
 Exercices terminés les 31 décembre 2002, 2001 et 2000
 (Les renseignements aux 30 septembre 2003 et 2002 et pour les périodes de
 neuf mois terminées à ces dates ne sont pas vérifiés)

Les principaux éléments des actifs et passifs d'impôts futurs de la société consistent en des écarts temporaires découlant de ce qui suit :

	<u>30 septembre</u>	<u>31 décembre</u>	
	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	(non vérifié)		
Actif d'impôts futurs			
Impôt minimum sur le revenu des sociétés	658 000 \$	522 000 \$	364 000 \$
Provision pour moins-value	<u>(658 000)</u>	<u>(522 000)</u>	<u>(364 000)</u>
	<u>— \$</u>	<u>— \$</u>	<u>— \$</u>
Passif d'impôts futurs			
Maisons de retraite	2 681 000 \$	4 250 000 \$	2 988 000 \$
Frais de financement hypothécaire reportés	536 000	446 000	455 000
Autres	<u>128 000</u>	<u>44 000</u>	<u>58 000</u>
	<u>3 345 000 \$</u>	<u>4 740 000 \$</u>	<u>3 501 000 \$</u>

9. Capital-actions

	<u>30 septembre</u>	<u>31 décembre</u>	
	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	(non vérifié)		
Capital autorisé			
Nombre illimité d'actions ordinaires			
Émis			
34 821 773 actions ordinaires	<u>16 133 236 \$</u>	<u>16 133 236 \$</u>	<u>16 133 236 \$</u>

Options

La société a instauré un régime d'options d'achat d'actions à l'intention de ses administrateurs, dirigeants et conseillers techniques afin de leur octroyer des options incessibles visant l'achat d'actions ordinaires.

La société a autorisé 3 482 177 options dont 3 085 742 options ont été émises avant le 31 décembre 2001. Ces options peuvent être exercées à 1,10 \$ (2 785 742 options) et 1,30 \$ (300 000 options) par action et viennent à échéance le 16 novembre 2009. Au courant de la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2003, ces options ont été annulées et un billet à ordre a été émis aux titulaires de ces options au montant de 5 996 750 \$. Ce billet à ordre a été remboursé après la fin de l'exercice.

10. Information sectorielle

La société possède des maisons de retraite en Ontario dont elle a la gestion. La direction est d'avis que la société exploite une entreprise dans un seul secteur d'exploitation.

11. Renseignements complémentaires sur les flux de trésorerie

	<u>Période de neuf mois</u>		<u>Exercices terminés les 31 décembre</u>		
	<u>terminée le 30 septembre</u>	<u>2002</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(non vérifié)				
Somme versée pour les intérêts	<u>4 511 155 \$</u>	<u>4 122 097 \$</u>	<u>5 496 130 \$</u>	<u>4 888 417 \$</u>	<u>3 761 951 \$</u>

12. Engagements

La société a des engagements de capital pour l'achèvement des travaux de construction de deux maisons de retraite, qui s'élevaient à 9 061 473 \$ au 30 septembre 2003. Ces engagements seront financés au moyen des prêts existants.

ALERT CARE CORPORATION
NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (suite)
 Exercices terminés les 31 décembre 2002, 2001 et 2000
 (Les renseignements aux 30 septembre 2003 et 2002 et pour les périodes de
 neuf mois terminées à ces dates ne sont pas vérifiés)

13. Opérations entre apparentés

- (a) La société a conclu avec un actionnaire un contrat de gestion de 60 000 \$ par année pour une durée de un an. Ce contrat est échu depuis le 15 novembre 2002. Au cours de la période terminée le 30 septembre 2003, aucune somme n'a été dépensée au titre de ces contrats (52 500 \$ au 31 décembre 2002; 226 248 \$ au 31 décembre 2001).
- (b) La société a conclu avec une société dont l'administrateur est également administrateur de la société des contrats de gestion des travaux de construction d'un montant de 200 000 \$ par projet (200 000 \$ en 2001). Au cours de la période terminée le 30 septembre 2003, 115 000 \$ (400 000 \$ au 31 décembre 2002; 550 000 \$ au 31 décembre 2001) ont été versés et capitalisés au titre des projets de construction suivant les modalités de ces contrats.
- (c) Les créiteurs comprennent un montant de néant (néant au 31 décembre 2002; 62 500 \$ au 31 décembre 2001) payable à un administrateur au titre d'avantages de cessation d'emploi.

Les opérations entre apparentés sont effectuées dans le cours normal des activités et sont calculées au montant de l'échange.

14. Redressement des états financiers consolidés

La société a déjà dressé ses états financiers en tant que société fermée. Par conséquent, les états financiers des 31 décembre 2002, 2001 et 2000 ont été redressés avec effet rétroactif pour les rendre conformes au mode de présentation de l'information par une société ouverte. Cette situation s'est traduite par les changements suivants à l'information financière déjà comptabilisée :

	30 septembre	31 décembre	
	2003	2002	2001
	(non vérifié)		
Dotation aux amortissements (diminution)	(24 000)\$	— \$	— \$
Augmentation (diminution) de la charge d'impôts futurs	(142 400)	(210 978)	(584 000)
Retour à une convention comptable antérieure pour les impôts futurs	(198 200)	—	—
Augmentation des bénéfices non répartis au début de l'exercice	997 000	786 022	202 022
Augmentation des bénéfices non répartis à la fin de l'exercice	1 361 600	997 000	786 022
Passif d'impôts futurs (diminution)	(1 337 600)	(997 000)	(786 022)
Augmentation de l'écart d'acquisition	24 000	—	—

15. Événement postérieur à la date du bilan

Le 14 novembre 2003, à la suite d'un Plan d'Arrangement impliquant un certain nombre de transactions avec la société, ses actionnaires et des tiers, la société s'est fusionnée avec Eclipse Capital Corporation (un actionnaire) à l'occasion de l'établissement d'une nouvelle société dénommée Chartwell Seniors Housing Real Estate Investment Trust.

ATTESTATION DU FPI CHARTWELL

Datée du 29 juillet 2004

Le présent prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi, constitue un exposé complet, véridique et clair de tous les faits importants ayant trait aux titres offerts par le présent prospectus, conformément à la législation en valeurs mobilières de toutes les provinces du Canada. Aux fins d'un placement dans la province du Québec, le présent prospectus simplifié, complété par le dossier d'information, ne contient aucune information fautive ou trompeuse susceptible d'affecter la valeur ou le cours des titres qui font l'objet du placement.

Par : (signé) ROBERT I. EZER
Chef de la direction

Par : (signé) LESLIE VEINER
Chef des finances

Au nom des fiduciaires

Par : (signé) VICTOR DURMAN
Fiduciaire

Par : (signé) JOSEPH H. WRIGHT
Fiduciaire

ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Datée du 29 juillet 2004

À notre connaissance, le présent prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi, constitue un exposé complet, véridique et clair de tous les faits importants ayant trait aux titres offerts par le présent prospectus, conformément à la législation en valeurs mobilières de toutes les provinces du Canada. Aux fins d'un placement dans la province du Québec, le présent prospectus simplifié, complété par le dossier d'information, ne contient aucune information fautive ou trompeuse susceptible d'affecter la valeur ou le cours des titres qui font l'objet du placement.

RBC DOMINION VALEURS MOBILIÈRES INC.

Par : (signé) CAROLYN A. BLAIR

BMO NESBITT
BURNS INC.

LA CORPORATION
CANACCORD CAPITAL

MARCHÉS MONDIAUX
CIBC INC.

FINANCIÈRE BANQUE
NATIONALE INC.

SCOTIA CAPITAUX INC.

Par : (signé) JAMES P.
BOWLAND

Par : (signé) RONALD A.
RIMER

Par : (signé) ALLAN S.
KIMBERLEY

Par : (signé) CRAIG J.
SHANNON

Par : (signé) STEPHEN
SENDER

VALEURS MOBILIÈRES HSBC (CANADA) INC.

Par : (signé) JEFFREY B. ALLSOP

RAYMOND JAMES LTÉE

Par : (signé) DOUGLAS O. POCOCK

