

FORMULAIRE 51-102F3

DÉCLARATION DE CHANGEMENT IMPORTANT

1 Nom et adresse de l'émetteur

Chartwell Seniors Housing Real Estate Investment Trust
100 Milverton Drive, Suite 100
Mississauga (Ontario)
L5R 4H1

2 Date du changement important

Le 19 juillet 2005

3 Communiqué de presse

Un communiqué de presse a été publié par l'intermédiaire de CCN Matthews le 19 juillet 2005.

4 Résumé du changement important

Chartwell Seniors Housing Real Estate Investment Trust ("Chartwell") a annoncé le 19 juillet 2005 que, par l'intermédiaire d'une filiale américaine, elle a formé une coentreprise avec ING Real Estate Investment Management Australia Pty Limited (« ING Real Estate »), une filiale de ING Groep N.V., des Pays-Bas, dans le but d'acquérir un portefeuille de résidences de retraite établies au Colorado et au Texas comportant au total 1 043 suites (les « villages de retraités aux États-Unis »). Le prix d'achat total de cette acquisition est d'environ 232 millions de dollars américains, sans les frais de clôture.

Chartwell a également formé une coentreprise avec Horizon Bay Management L.L.C. (« HBM »), une société qui possède et exploite des résidences pour personnes âgées aux États-Unis. Chartwell paiera environ 3,1 millions \$ pour acquérir une participation de 50 % dans Horizon Bay Chartwell LLC. L'autre participation de 50 % sera détenue par HBM. Cette nouvelle coentreprise gèrera les résidences des villages de retraités aux États-Unis récemment acquises, ainsi que les autres résidences pour personnes âgées que Chartwell pourra acquérir aux États-Unis à l'avenir.

5 Description complète du changement important

Par l'intermédiaire d'une filiale américaine indirecte en propriété exclusive de Chartwell Master Care LP (« Chartwell USCO »), Chartwell a formé une société en commandite en coentreprise avec ING Real Estate et ING Real Estate Community Living Fund, un fonds d'investissement dont ING Real Estate est le gérant et un porteur de parts minoritaire (« ING Community Living ») dans le but d'acquérir auprès d'un tiers vendeur cinq résidences pour personnes âgées au Colorado et une au Texas (collectivement, les « villages de retraités aux États-Unis »). Le prix d'achat total, sans les frais de clôture, sera d'environ 232 millions de dollars américains. Les frais de clôture devraient être de l'ordre de 1 % à 2 % du coût total de l'acquisition. Relativement à la clôture de l'acquisition, un financement hypothécaire sans recours d'environ 160 millions de dollars américains portant un taux d'intérêt d'environ 5,25 % grèvera les immeubles acquis. La clôture de l'acquisition des villages de retraités aux États-Unis est prévue pour le mois d'août 2005.

Chartwell USCO détiendra une participation de 50 % dans le commandité de la société en commandite en coentreprise, l'autre 50 % étant détenu par ING Real Estate. À son tour, le commandité détiendra une participation de commandité de 2 % dans la société en commandite en coentreprise, Chartwell USCO y détenant une participation de commanditaire de 49 % et ING Community Living, l'autre participation de commanditaire de 49 %.

Horizon Bay Chartwell LLC est une coentreprise formée de HBM et de Chartwell. Par l'intermédiaire de Chartwell USCO, Chartwell acquerra une participation de 50 % dans Horizon Bay Chartwell LLC moyennant une contrepartie d'environ 3,1 millions de dollars américains, laquelle devrait être acquittée par l'émission de parts de Chartwell à HBM à hauteur d'environ un million de dollars américains. L'autre 50 % sera détenu par HBM. Horizon Bay Chartwell LLC assurera la gestion des villages de retraités aux États-Unis ainsi que les autres résidences pour personnes âgées que Chartwell pourra acquérir aux États-Unis à l'avenir.

Les propriétés du Colorado offrent aux résidents le choix du type de chambres, de commodités et de services qu'ils souhaitent. Ces installations sont modernes et bien entretenues, la plupart des suites offrant une ou deux chambres à coucher. Le taux d'occupation au cours des cinq dernières années est demeuré supérieur à 95 % et le portefeuille est constitué à 82 % d'unités d'habitation indépendantes de qualité supérieure à la moyenne, ce qui représente le marché cible de Chartwell et de Horizon Bay sur les marchés canadien et américain, respectivement. L'acquisition laisse également à Chartwell la possibilité d'ajouter à court terme 270 nouvelles suites au portefeuille d'immeubles au Colorado grâce à de nouveaux projets d'aménagement et à des agrandissements.

La cité des soins (*campus of care*) située au Texas comprend des unités d'habitation indépendantes, soit des maisons en rangée individuelles, des appartements pour personnes âgées ainsi qu'un centre de soins détaché, tous aménagés sur un terrain de 20 acres et situés près des services et du plus grand hôpital du Texas. Son taux d'occupation est actuellement de 97 %. Il est également possible, à court terme, d'ajouter environ 125 nouvelles suites réparties sur un terrain de sept acres réparti en zones.

ING Real Estate est membre de ING Groep, une institution financière internationale active dans environ 50 pays qui compte plus de 110 000 employés. ING Real Estate déploie de vastes activités internationales dans le domaine de la gestion, de l'aménagement et du financement immobilier, son actif sous gestion en biens immobiliers s'élevant à plus de 50 milliards de dollars américains. En Australie, ING Real Estate assure la gestion de six fonds immobiliers, dont ING Community Living, pour le compte de 54 000 investisseurs, la valeur comptable de ses biens dans les secteurs de l'industrie, des bureaux, de la vente de détail et du divertissement excédant 5 milliards de dollars.

ING Real Estate a informé Chartwell qu'elle cherchait à investir ses capitaux dans le marché en pleine croissance des résidences pour personnes âgées en Amérique du Nord et à s'allier à un propriétaire ou un exploitant reconnu dans le domaine. Après un contrôle diligent, ING Real Estate a choisi Chartwell à titre de coentrepreneur aux États-Unis et au Canada.

Le siège social de HBM, associé de Chartwell dans la coentreprise de gestion d'immeubles, est situé à Tampa, en Floride. À ce jour, HBM gère environ 6 627 suites résidentielles pour personnes âgées réparties dans 30 établissements situés en Floride, en Georgie, au Texas, en Arizona, en Californie, en Illinois, au Michigan et au Rhode Island. La haute direction ainsi que divers fonds de Whitehall Real Estate placés sous la gestion de Goldman, Sachs & Co. sont les propriétaires de la coentreprise, celle-ci accordant également à Chartwell la possibilité d'acquérir d'autres établissements dont Whitehall est le propriétaire et Horizon Bay le gérant.

Après la réalisation de l'opération, le portefeuille total de Chartwell, comprenant les biens sous gestion et ceux en voie d'aménagement, sera porté à environ 16 166 suites réparties dans 143 établissements. Les propriétés nouvellement acquises par Chartwell aux États-Unis représenteront environ 6 % de son portefeuille global et amélioreront la diversification du FPI au plan géographique. Environ 69 % de son portefeuille global sera concentré dans le segment des résidences pour aînés autonomes ou de soins légers.

Chartwell a également indiqué que l'acquisition devrait accroître son bénéfice distribuable par part. À la réalisation de l'acquisition des villages de retraités aux États-Unis, si l'on prend en considération les acquisitions réalisées récemment, celles qui le seront à l'avenir et les financements secondaires, on prévoit que le bénéfice distribuable par part pour l'année 2005 sera d'environ 15 % supérieur à celui de l'année 2004. Chartwell prévoit également qu'à court terme, les résultats du deuxième trimestre devraient, selon toute vraisemblance, être du même ordre que ceux du premier trimestre de 2005.

Les renseignements présentés dans la présente déclaration en ce qui a trait à ING Real Estate, ING Community Living et HBM respectivement, ont été transmis par ces dernières ou autorisés par elles.

Le présent avis de changement important renferme des déclarations prospectives qui reflètent les attentes actuelles de la direction de Chartwell et de Master LP (Chartwell Master Care LP, son commandité et ses filiales étant appelés l'« exploitant ») quant aux résultats, au rendement, aux réalisations, aux perspectives et aux débouchés futurs de Chartwell, de l'exploitant et du secteur du logement pour personnes âgées. Chartwell a tenté de signaler ces déclarations prospectives par l'utilisation des termes et expressions « peut », « pourra », « prévoit », « considère », « a l'intention », « projette », « estime », « éventuellement » et d'autres termes ou expressions semblables. Ces déclarations prospectives comportent nécessairement des risques et incertitudes connus ou inconnus, qui peuvent faire en sorte que les résultats, le rendement, les réalisations, les perspectives et les débouchés réels de Chartwell, de l'exploitant ou du secteur soient très différents de ceux qui sont énoncés explicitement ou implicitement dans ces déclarations prospectives. Ces risques et incertitudes comprennent, notamment, 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, la responsabilité environnementale, la responsabilité civile et les risques en matière d'assurance, les coûts afférents au personnel, les relations de travail, les conflits d'intérêts, les contrats de gestion, la disponibilité des flux de trésorerie, le droit de rachat, les facteurs de risque liés à la comptabilité, la dilution et la nature des parts, la responsabilité des porteurs de parts, le marché pour les parts et le cours des parts et les facteurs de risque liés à la fiscalité. Rien ne garantit que les attentes de la direction de Chartwell se révéleront justes.

6 Application des dispositions des paragraphes 7.1(2) ou (3) de la Norme canadienne 51-102

Sans objet

7 Renseignements omis

Sans objet

8 Membre de la haute direction

M. Leslie Veiner
Chef des finances
(905) 501-4704

lveiner@chartwellreit.ca

9 Date de l'avis
Le 22 juillet 2005